

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 09 janvier 2025 / Zitting van donderdag 09 januari 2025

Avis / Adviezen

N.B. Les avis sont établis dans la langue de la demande de permis / De adviezen worden in de taal van de aanvraag opgesteld

RUE GAUCHERET 201	2
RUE GALLAIT 178	5
RUE VAN YSENDYCK 48	7
AVENUE ERNEST CAMBIER 6	11
RUE DES COTEAUX 50 - 56	12
CHAUSSÉE DE HAECHT 114	13
AVENUE DE LA REINE 49	16
RUE DE LA LUZERNE 10	20
RUE ROGIER 226	21
PLACE DE LA PATRIE 16	22
AVENUE DES CERISIERS 8	25
RUE VICTOR OUDART 19	27
AVENUE HUART HAMOIR 28	30
AVENUE ZÉNOBE GRAMME 97	31
AVENUE DE L'OPALE 106	33

RUE GAUCHERET 201

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2022/566=109/201

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements du bâtiment avant), mettre en conformité la construction d'annexes au bâtiment arrière, réaliser des travaux structurels, changer l'affectation des locaux accessoires aux logements en équipement d'intérêt collectif (cinq cabinets de kinésithérapie), ajouter un logement dans le bâtiment avant (passer de trois à quatre unités d'habitation) et réaménager les logement existants

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires aux logements du bâtiment avant) :
 - 1) mettre en conformité la construction d'annexes au bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
 - 2) réaliser des travaux structurels,
 - 3) changer l'affectation des locaux accessoires aux logements en équipement d'intérêt collectif (cinq cabinets de kinésithérapie), en dérogation à l'art. 4 du Titre IV du RRU (voie d'accès),
 - 4) ajouter un logement dans le bâtiment avant (passer de trois à quatre unités d'habitation), en dérogation aux art. 8 (WC) et 11 (vues) du Titre II du RRU et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants),
 - 5) réaménager les logement existants, en dérogation aux art. 8(WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation du 2 mars 1937 visant à « construire un WC » ;
2. Vu l'autorisation du 10 juillet 1944 visant à « démolir et reconstruire un mur de clôture » ;
3. Vu l'acte d'autorisation du 22 décembre 1944, prorogé le 11 janvier 1946 et déclaré périmé le 21 juillet 1947, visant à « construire deux arrière-bâtiments sans étage et un arrière-bâtiment à un étage dans la propriété sise rue Gaucheret n° 201 et 203 (la parcelle arrière derrière le bâtiment au n° 203 semble déjà appartenir au n° 201) » ;
4. Vu le refus de permis de bâtir du 21 avril 1981 suite à la demande visant à « changer la destination des locaux (aménagement une mosquée) » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 9 octobre 2018 suite à la demande visant à « régulariser la construction en intérieur d'un atelier d'artiste (activité productive) et d'un logement attenant et construire une toiture verte extensive » ;
6. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 décembre 2024 sur la présente demande (réf. T.1981.0899/7) ;
7. Vu la situation licite du bien, à savoir :
 - 1) Bâtiment avant :
 - Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée : un logement,
 - Etages 1 et 2 : un logement par étage,
 - Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) Bâtiment arrière :
 - Entièrement du bâtiment : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant ;

PREAMBULE :

1. Considérant que les plans de la situation existante du dossier ne reprennent pas les volumétries licites du bâtiment ; que les archives sont lacunaires mais que le plan parcellaire communal reprend uniquement le volume du bâtiment avant et de la maisonnette arrière située dans la zone de cours et jardins ; que le reste des bâtiments situés au-delà de la façade arrière du bâtiment avant est à considérer comme illicite ;
2. Considérant que les volumes présents sont en place en 1971 selon les orthophotoplans de Brugis ;
3. Considérant néanmoins que ces volumes dérogent, en termes de volumétrie, à la réglementation en vigueur à l'époque et aux règlements d'urbanisme actuels ;
4. Considérant que la situation projetée reprend la répartition suivante :
 - 1) Bâtiment avant :
 - Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

- Rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres de 140 m²,
 - Etages 1 : un appartement 2 chambres de 82 m²,
 - Etages 2 : un appartement 2 chambres de 82 m²,
 - Combles : un duplex 2 chambres de 106 m²,
- 2) Bâtiment arrière :
- Maison arrière aux 1^{er} étage et combles : un logement 1 chambre de 97 m²,
 - Reste des locaux : équipement d'intérêt collectif de santé (quatre à cinq cabinets de kinésithérapie) ;
1. Considérant que la note explicative ne mentionne pas de modification portant sur la façade avant et qu'aucune archive n'existe la concernant ;

VOLUME :

1. Considérant que la mise en conformité des volumes en intérieur d'îlot s'apparente plutôt à une démolition/reconstruction de ceux-ci au vu des modifications apportées ;
2. Considérant dès lors que la parcelle est presque saturée (taux d'imperméabilisation de 0,74) ; que ces volumes sont, de surcroît, en dérogation à la réglementation en vigueur et que rien ne vient justifier cela ;
3. Considérant que le volume annexé au bâtiment avant, en lien avec le logement du rez-de-chaussée, semble conservé en l'état et pourrait être accepté, mais qu'il y a lieu de retrouver une zone de pleine terre en lieu et place des volumes irréguliers en intérieur d'îlot et d'y aménager une zone de cour et jardin qualitative ;
4. Considérant néanmoins que la partie de cette annexe en couverture légère (côté arrière droit), non verdurisée, devrait être supprimée ;

AFFECTATIONS :

1. Considérant que les volumes arrière au niveau du rez-de-chaussée sont affectés à de l'équipement d'intérêt collectif de santé (337 m²) ; que cette affectation est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans laquelle se situe le bien ;
2. Considérant que les aménagements internes de l'équipement sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) mais que l'accès au bâtiment nécessite de franchir une marche de 20 cm, ce qui déroge au Titre IV du RRU et que cela n'est pas acceptable ;
3. Considérant que les circulations donnant accès à cet équipement s'effectuent à l'air libre en intérieur d'îlot et que cela nuit à la tranquillité des logements et des parcelles voisines ;

LOGEMENTS :

Rez-de-chaussée :

1. Considérant que le logement existant est réaménagé en un appartement 2 chambres de 140 m² ;
2. Considérant que les deux fenêtres de la chambre 2 donnent sur le couloir d'accès aux bâtiments arrière et que cette proposition nuit à la privacité de cette chambre et à son éclairement ;
3. Considérant que le WC de ce logement ne possède pas de sas et qu'il y a lieu d'en prévoir un ;

Etage 1 :

1. Considérant que le logement existant est réaménagé en un appartement 2 chambres de 82 m² ;
2. Considérant que le WC de ce logement ne possède pas de sas et donne directement dans la pièce de vie et qu'il y a lieu d'en prévoir un ;

Etage 2 :

1. Considérant que le logement existant est réaménagé en un appartement 2 chambres de 82 m²,
2. Considérant que le WC de ce logement ne possède pas de sas et donne directement dans la pièce de vie et qu'il y a lieu d'en prévoir un ;

Combles :

1. Considérant qu'un duplex 2 chambres de 106 m² est aménagé sous toiture, sans espace extérieur ;
2. Considérant que le logement ne possède aucune vue droite vers l'extérieur et que les fenêtres de toiture sont placées à une hauteur de 1,50 m du fait de la hauteur de la corniche, ce qui ne permet pas non plus des vues qualitatives vers l'extérieur ;

Bâtiment arrière :

1. Considérant que, dans la maison arrière (aux niveaux +1 et combles), un logement 1 chambre de 97 m² est aménagé ;
2. Considérant que des travaux structurels sont prévus et que l'accès à ce logement est rendu indépendant des activités situées au rez-de-chaussée, ce qui pose la question de son caractère accessoire (indiqué dans la note explicative) ;
3. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur confirme qu'il s'agit d'un logement indépendant ;
4. Considérant par ailleurs que les plans reprennent la mention « atelier-logement accessoire » alors qu'il ne semble pas y avoir d'atelier prévu dans le projet ;
5. Considérant que le WC de ce logement ne possède pas de sas et donne directement dans la pièce de vie et qu'il y a lieu d'en prévoir un ;
6. Considérant que les pièces de vie ne possèdent pas un éclairement naturel suffisant et que cela n'est pas acceptable ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'un local vélos et poussettes est aménagé au sous-sol, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en

- vigueur car celui-ci n'est pas facilement accessible depuis le rez-de-chaussée ;
2. Considérant qu'un espace pour le stationnement des vélos (cinq emplacements) est prévu dans l'entrée cochère mais qu'il ne s'agit pas d'un local fermé et sécurisé ;
 3. Considérant, au vu de son emplacement, qu'il s'agit plutôt d'emplacements liés aux cabinets de kinésithérapie vu son emplacement ; que cela favorise la mobilité active et s'avère positif pour les usagers de l'équipement ;
 4. Considérant cependant qu'il est regrettable qu'aucun local ne soit aménagé pour les logements sur le niveau du rez-de-chaussée et que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
 5. Considérant que cinq caves sont prévues au sous-sol mais que leur attribution est inconnue et que chacun des logements doit posséder un espace de stockage ;
 6. Considérant qu'un local poubelles est aménagé et que le local compteurs est accessible en tout temps aux occupants de l'immeuble, conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que, malgré l'absence de plan d'archives, le placement des briques de verre sur les fenêtres de caves et la porte cochère n'est pas d'origine car cette intervention ne présente pas les caractéristiques d'une typologie néoclassique ;
2. Considérant que les briques de verre nuisent à l'esthétique de la façade et devraient être remplacées par un châssis avec des grilles en fer forgé ;
3. Considérant que la composition de la porte est disproportionnée entre les parties ouvrantes et fixes (impostes) et que celle-ci devrait être revue dans le respect de la typologie d'origine du bâtiment ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que la piscine de balnéothérapie renseignée au plan est potentiellement une activité classée soumise à permis d'environnement de classe 2 (rubrique 14-A) ; qu'il y a lieu de prendre contact avec le service environnement de la commune à ce sujet ;

SOL :

1. Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire en catégorie 3 (sol pollué sans risque) étant donné la présence d'une pollution du sol en zinc et en plomb (zone arrière sans cave) ;
2. Vu l'étude de risque réalisée en 2015 qui a permis de déterminer les restrictions d'usage suivantes :
 - 1) interdiction de potager,
 - 2) nécessité d'une couverture des terres polluées (revêtement ou couche de terre propre),
 - 3) interdiction d'excavation sans autorisation préalable ;
1. Considérant dès lors qu'il est impossible de proposer de la pleine terre sur la parcelle sans son recouvrement par de nouvelles terres ; qu'il y a lieu de respecter les restrictions d'usage ou de prendre les mesures d'assainissement nécessaires permettant de lever celles-ci ;

EAU :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation ;
2. Considérant que le projet augmente l'imperméabilisation de la parcelle sans prévoir de dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) ;
3. Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration ou évapotranspiration, conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Considérant que, pour y parvenir, il convient de tenir compte des contraintes liées à l'état sanitaire de la parcelle et d'utiliser les outils adéquats tels que ceux promus par Bruxelles Environnement (service facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation, ...) ; qu'il a lieu de joindre à la demande des notes de dimensionnement et schémas hydrauliques du système de gestion des eaux pluviales prévu ;

BIODIVERSITE :

1. Considérant que la parcelle se situe dans une zone de verdoisement prioritaire et dans une zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et que, dans cette zone centrale et dense de la Région bruxelloise, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant ;
2. Considérant dès lors qu'il y a lieu, autant que possible, de créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlot, des toitures et des façades et d'éviter la minéralisation des îlot encore verts en assainissant et plantant les îlots encombrés de constructions ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet présente un nombre trop important de dérogations et ne répond pas favorablement aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot repris dans la prescription générale 0.6 du PRAS visant à prioritairement à y développer des projets permettant d'y améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères et favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE GALLAIT 178

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/124=108/178-180

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre logements), supprimer l'unité de logement du rez-de-chaussée afin d'en faire une pièce accessoire au commerce et régulariser la rehausse des murs mitoyens de gauche et arrière, les travaux structurels ainsi que les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre logements) :
 - 1) supprimer l'unité de logement du rez-de-chaussée afin d'en faire une pièce accessoire au commerce (passer de quatre à trois unités d'habitation) et revoir l'aménagement des logements existants, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (cinq locaux habitables non-conformes) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (un local habitable non-conforme) ;
 - 2) la rehausse des murs mitoyens de gauche et arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 3) les travaux structurels (perçements de murs porteurs, élargissement de deux baies en façade arrière),
 - 4) les modifications en façade avant (porte d'entrée, revêtement de façade au niveau du rez-de-chaussée, ...)

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 17 juin 1892 visant à « construire une annexe à la maison » ;
2. Vu l'autorisation du 27 février 1900 visant à « construire un atelier au fond de la propriété » ;
3. Vu l'autorisation du 17 octobre 1905 visant à « changer une fenêtre en vitrine » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 9 janvier 1920 visant à « effectuer des transformations » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 1 février 1921 visant à « construire un magasin »
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 décembre 1930 visant à « [faire des] agrandissements » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 octobre 1935 visant à « transformation façade et intérieure » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 2006 visant à « changer l'utilisation d'une partie d'un rez-de-chaussée commercial (salon de coiffure) en salon de consommation (sandwicherie) » ; que ce dernier n'est pas encore contrôlé ;
9. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 15 février 2023, portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la construction d'une terrasse de +/- 6 m² au rez-de-chaussée arrière,
 - 2) la construction d'une annexe de +/- 3,9 m² et débarras de +/- 2,77 m² le long du mitoyen (n° 176) au rez-de-chaussée arrière,
 - 3) la construction d'une annexe de +/- 4,9 m² le long du mitoyen (n° 176) à l'entresol,
 - 4) la rehausse du mur mitoyen au-delà de 3 m de haut au niveau de la cour entre la parcelle sise rue Gallait n° 178 et la parcelle sise rue du Pavillon n° 107,
 - 5) la modification du nombre de logement (cinq en lieu et place de quatre),
 - 6) la réalisation de travaux structurels au niveau du 1^{er} étage par l'ouverture d'une baie de porte +/- 1,75 m² dans le mur porteur entre le hall de nuit et la cuisine,
 - 7) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - 8) le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC sans respecter les divisions,
 - 9) le remplacement de la porte d'entrée en bois par une porte en métal sans respecter le modèle d'origine,
 - 10) la pose d'un carrelage ne respectant pas le modèle d'origine,
 - 11) l'obturation d'une partie des 2 baies de fenêtre de caves ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

PREAMBULE

1. Considérant que la présente demande vise à régulariser les infractions susmentionnées, en supprimant notamment les annexes illicites en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et à l'entresol ;

REPARTITION

1. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble à usage mixte dont la répartition est la suivante :

- au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée avant : un commerce,
 - au rez-de-chaussée arrière : un logement,
 - au 1^{er} étage : un logement,
 - au 2^{ème} étage : un logement,
 - au 3^{ème} étage mansardé : un logement ;
1. Considérant que la nouvelle répartition projetée est la suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoire aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée avant : un commerce,
 - au rez-de-chaussée arrière : un local accessoire au commerce,
 - au 1^{er} étage : un logement,
 - au 2^{ème} étage : un logement,
 - au 3^{ème} étage mansardé : un logement ;

COMMERCE :

1. Considérant que la présente demande vise à étendre le commerce (24 m²) sur l'entièreté du rez-de-chaussée et à aménager à l'arrière de celui-ci une espace de vie qui lui est attenant (23 m²), en lieu et place du logement existant ;
2. Considérant que la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) autorise la suppression totale ou partielle d'un logement afin d'étendre un commerce existant pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà dévolu à cet effet ;
3. Considérant néanmoins que la configuration actuelle de l'immeuble, avec le hall et la cage d'escalier commune séparant le commerce à l'avant et l'espace de vie à l'arrière, ne permet pas de circuler de l'un à l'autre sans devoir passer par les espaces communs, ce qui ne préfigure pas du bon aménagement des lieux ;
4. Considérant en effet qu'au vu de sa disposition, le local arrière convient mieux à un studio, comme tel est le cas en situation existante ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que, bien qu'ils soient reconnus, les logements des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages présentent des dérogations en termes d'habitabilité en ce que les cuisines des 1^{er} et 2^{ème} étages ne disposent que d'une superficie respective de 6 et 7,4 m² et que le séjour/cuisine du 3^{ème} étage ne présente qu'une superficie de 27 m² ;
2. Considérant que des baies en façade arrière sont agrandies afin d'augmenter la superficie éclairante de la cuisine du rez-de-chaussée et celle de la chambre du 1^{er} étage ;
3. Considérant que la chambre principale située sous combles présente un infime déficit en éclairage naturel (+/- 1,08 m² au lieu de 1,19 m²) mais que cela ne sera pas perceptible ;
4. Considérant par ailleurs qu'il est regrettable qu'aucun logement n'ait la jouissance d'un espace extérieur, d'autant qu'il y a la possibilité d'aménager des espaces extérieurs conformes en façade arrière ;
5. Considérant dès lors qu'il serait préférable de, soit maintenir le local lié au commerce au rez-de-chaussée arrière comme unité indépendante, soit de l'attribuer au logement du 1^{er} étage afin d'en faire un duplex ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que le niveau du sous-sol est inchangé et que le local compteurs situé au sous-sol reste accessible à tout les occupants de l'immeuble en tout temps ;
2. Considérant qu'un local à vélos et poussettes est prévu au niveau du rez-de-chaussée et que cela améliore les conditions d'habitabilité des logements ;
3. Considérant néanmoins que ce local devrait être fermé et sécurisé et qu'il y a dès lors lieu de supprimer l'accès aux unités privatives depuis ce local vélos ;

INTERIEUR D'ÎLOT

1. Considérant que les travaux seraient l'opportunité d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot (désimperméabilisation et végétalisation de la cour, végétalisation des toitures plates, etc.) ; que cela permettrait en outre d'améliorer la gestion des eaux et de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain ; qu'il serait dès lors pertinent d'étudier ce genre de solution ;

REHAUSSE DU MUR MITOYEN :

1. Considérant que le mur mitoyen arrière est rehaussé, du côté gauche, de +/- 1 m à une hauteur de +/-5,63 m à partir du niveau de la cour et, du côté droit, à une hauteur de +/- 4,65 m ;
2. Considérant que ces modifications dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles se situent à plus de 3 m de haut depuis le niveau de la cour, en intérieur d'îlot, et qu'elles ont un impact significatif sur les parcelles en termes d'ensoleillement et d'enclavement ;
3. Considérant que les dérogations ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu de supprimer la rehausse du côté gauche ;

ENSEIGNES :

1. Considérant que des enseignes sont reprises sur les plans de la présente demande mais que les « permis enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée) ; que, dès lors, il y a lieu de soit introduire une demande de permis distincte pour les enseignes dans les cas où elles ne sont pas conformes, soit de placer des enseignes conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la porte d'entrée donnant accès au logement est refaite en bois mouluré à l'ancienne et que l'imposte d'origine est bien maintenue ;
2. Considérant que l'allège réalisée en maçonnerie au 1^{er} étage est démolie afin de retrouver deux portes-fenêtres (avec allèges pleines) permettant d'accéder au balcon ;
3. Considérant que la vitrine commerciale d'origine est maintenue, mais qu'elle est en partie masquée par l'enseigne ;
4. Considérant que les châssis en bois d'origine sont remplacés par des nouveaux châssis en PVC ton brun et ce, sans le respect des divisions ;
5. Considérant que les baies des fenêtres des soupiraux ont été modifiés ;
6. Considérant qu'une partie du revêtement de la façade au niveau du rez-de-chaussée ainsi que le caisson ne sont pas conformes au dessin d'origine et que la multiplicité des matériaux pour le soubassement nuit à l'homogénéité de la façade ;
7. Considérant que toutes ces modifications nuisent à la typologie du bâtiment ; qu'elles ne sont dès lors pas admissibles et qu'il y a lieu d'y remédier ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que proposé n'est pas acceptable ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE VAN YSENDYCK 48

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/204=270/050

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière affectés à une activité logistique, rehausser le bâtiment avant de trois étages (passer de R+2 à R+5) et le bâtiment arrière d'un étage (passer de R+1 à R+2), placer des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïque en toiture, construire un escalier extérieur et une passerelle couverte entre les deux bâtiments, supprimer l'activité logistique et aménager quatorze logements (dix dans le bâtiment avant et quatre dans le bâtiment arrière), aménager des balcons et des terrasses en façade arrière, aménager quinze emplacements de parking et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 1

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- 1) la toiture semi-intensive est équipée d'un réservoir de 8 l/m². Ce réservoir d'eau ne peut pas être considéré comme un volume utile au système de tamponnement, car cette couche sous-toiture stocke l'eau sans débit de fuite ;
 - 2) le volume de tamponnement du projet est donc de 10 m³, ce qui ne répond pas au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales.
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière affectés à une activité logistique :
 - 1) rehausser le bâtiment avant de trois étages (passer de R+2 à R+5) et le bâtiment arrière d'un étage (passer de R+1 à R+2), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction) et à l'art. 16 du Titre II du Règlements Communal d'Urbanisme (RCU) (espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot),
 - 2) construire une passerelle avec escalier extérieur couverte entre les deux bâtiments, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 3) supprimer l'activité logistique et aménager quatorze logements (dix dans le bâtiment avant et quatre dans le bâtiment arrière), en dérogation aux art. 3 (superficie minimale) et 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RCU et du RRU,
 - 4) aménager des balcons et des terrasses en façades, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 5) réaliser des travaux structurels,
 - 6) aménager quinze emplacements de parking,

- 7) placer des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques en toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- 8) modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte de délivrance d'alignement et l'autorisation de bâtir du 7 décembre 1956 visant à « construire un bâtiment à 2 étages, avec un rez-de-chaussée entièrement couvert à usage commercial » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 mars 1959 visant à « surélever d'un étage le bâtiment arrière » ;
3. Vu le permis de bâtir du 12 février 1964 visant à « transformer l'immeuble (aménagement d'un immeuble de bureaux) » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 19 septembre 2015 suite à la demande visant à « transformer et étendre un immeuble comprenant un entrepôt et des bureaux en un immeuble de 15 appartements et un parking couvert de 25 emplacements » ;
5. Considérant que, lors de son instruction, la demande de permis susvisée a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la Commission de concertation en date du 21 mai 2015 et que la présente demande vise à répondre à la plupart des remarques formulées dans celui-ci ;
6. Vu l'avis d'Infrabel du 30 septembre 2024, favorable à condition de respecter la loi du 27 avril 2018 portant sur la police des chemins de fer ;

VOLUME :

1. Considérant que la présente demande est relativement similaire à la précédente en ce qui concerne le gabarit du volume principal ;
2. Considérant en effet que la demande vise à rehausser l'immeuble de trois étages supplémentaires, dont deux en recul par rapport à l'alignement du front de bâtisse ;
3. Considérant que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle dépasse non seulement la construction la plus haute (côté droit – n° 46), mais également la construction la moins haute de plus de 3 m (côté gauche – n° 52), et que cela n'est pas justifié ;
4. Considérant que le bâtiment situé en intérieur d'îlot, adossé aux voies de chemin de fer en contrebas, est rehaussé d'un niveau ;
5. Considérant que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle se situe non seulement au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, mais également au-delà des profils mitoyens ;
6. Considérant en effet les bâtiments arrière des parcelles voisines et situés le long de la ligne de chemin de fer ne dépassent pas le gabarit R+1 ;
7. Considérant que la Région bruxelloise a pour objectif de maintenir le caractère vert de ses intérieurs d'îlot puisqu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie des habitants (calme, verdure, ...) ;
8. Considérant que dans le cas de reconversion vers du logement sur une parcelle 100% construite, un des objectifs du PRRD de 2018 est de nettoyer les intérieurs d'îlot de construction afin de créer de la pleine-terre, que dans le cas de ce projet la création de pleine terre serait souhaitable afin d'améliorer l'intérieur d'îlot ou à minima, dans le cas où l'affectation logement dans les volumes en fond de parcelle est supprimée de proposer une toiture végétalisée intensive ;
9. Considérant qu'une zone restreinte pourrait être aménagée de manière semi-intensive afin permettre l'installation de panneaux solaires ;
10. Considérant en effet que toute intervention en intérieur d'îlot doit, en priorité, viser à améliorer les qualités végétales, esthétiques et environnementales et à maintenir ou créer des surfaces de pleine terre, conformément à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
11. Considérant que la rehausse du bâtiment arrière densifie excessivement l'intérieur d'îlot ; que cela va à l'encontre de la prescription 0.6 du PRAS et que cela n'est pas justifié ;
12. Considérant, en outre, que le recul avec le bâtiment principal est de 10 m, sans prendre en compte les terrasses projetées en façade arrière et situées au-delà des gabarits autorisables, ce qui accentue d'autant plus les vis-à-vis ;
13. Considérant que la passerelle avec escalier extérieur couverte sur deux niveaux et liant les deux bâtiments constitue également un volume situé en dehors des gabarits autorisables et densifiant davantage cet intérieur d'îlot ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que la présente demande prévoit d'aménager quatorze nouveaux logements répartis comme suit :
 - 1) au rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements,
 - 2) bâtiment avant :
 - au 1^{er} étage : un logement de 3 chambre (+/- 110 m²) et un logement de 2 chambres (+/- 111 m²),
 - au 2^{ème} étage : un logement de 3 chambre (+/- 110 m²) et un logement de 2 chambres (+/- 111 m²),
 - au 3^{ème} étage : un logement de 3 chambre (+/- 110 m²) et un logement de 2 chambres (+/- 111 m²),
 - au 4^{ème} étage : un logement de 2 chambre (+/- 98 m²) et un logement de 2 chambres (+/- 102 m²),
 - au 5^{ème} étage : un logement de 2 chambres (+/- 76 m²) et un logement de type studio (38 m²),
 - 3) bâtiment arrière :
 - au 1^{er} étage : un logement de 3 chambre (+/- 87 m²) et un logement de 2 chambres (+/- 92 m²),
 - au 2^{ème} étage : un logement de 3 chambre (+/- 87 m²) et un logement de 2 chambres (+/- 92 m²) ;
1. Considérant que la suppression totale de l'activité économique pour la réalisation d'un projet uniquement

- résidentiel est dommageable à la mixité de la zone dans laquelle se situe le bien ;
2. Considérant de plus que le projet n'offre pas beaucoup de mixité quant aux types de logements envisagés ;
 3. Considérant qu'un tel projet monofonctionnel ne peut être envisagé que si les aménagements proposés sont qualitatifs ;
 4. Considérant que les logements prévus aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages du bâtiment avant, conçus de manière similaire, sont conformes en termes de superficie habitable et de hauteur sous plafond ;
 5. Considérant que le logement aménagé au 5^{ème} étage, côté droit, déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la chambre principale ne dispose ni d'une hauteur sous plafond suffisante, à savoir 2,3 m sur au moins la moitié de sa superficie, ni d'une superficie suffisante, contrairement à ce qui est indiqué en plan puisque seule la surface au sol sous combles, avec une hauteur sous plafond incliné supérieure à 1,5 m, est comptabilisée ; que les dérogations ne sont pas justifiées, d'autant qu'il s'agit d'un nouveau volume qui, de surcroît, se situe en dehors des gabarits admissibles ;
 6. Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le dernier étages (R+5) puisqu'il engendre des dérogations, non seulement en termes de gabarits mais également en termes d'habitabilité ; qu'il y a lieu de limiter la rehausse de l'immeuble à front de rue à un gabarit R+4 et de diminuer le nombre de logements en conséquence ;
 7. Considérant également que les balcons et la terrasse prévus en façade arrière ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables puisqu'ils dépassent les profils mitoyens et qu'ils se situent à moins de 10 m des baies des logements situées dans le bâtiment arrière ;
 8. Considérant que, de par leur implantation, ils génèrent des nuisances et des vues intrusives en intérieurs d'îlot, ce qui ne préfigure pas du bon aménagement des lieux ;
 9. Considérant que les logements aménagés dans le bâtiment arrière sont conformes en termes de superficie habitable et de hauteur sous plafond mais qu'ils ne bénéficient d'aucun espace extérieur, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas admissible dans le cadre d'une création de nouveaux logements en intérieur d'îlot ;
 10. Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le dernier niveau (R+2), de limiter la hauteur du bâtiment arrière à un gabarit R+1 puisqu'il engendre des dérogations en termes de gabarits trop importants en intérieur d'îlot ;
 11. Considérant qu'il y a également lieu de supprimer les logements en intérieur d'îlot et de proposer une autre affectation compatible avec les logements ;
 12. Considérant que cela permet également de réduire le volume de la passerelle reliant les deux bâtiments et, ainsi, de diminuer son impact ;

BRUIT :

1. Concernant qu'au vu de la proximité du chemin de fer et de l'intensité du trafic routier, l'ensemble des façades des bâtiments projetés est potentiellement soumis à des nuisances sonores importantes ;
2. Considérant que la convention environnementale établie en 2023 entre la région bruxelloise et Infrabel relative aux bruit et vibrations du chemin de fer prévoit que la région intègre dans ses outils urbanistiques que soit imposé des normes d'isolation acoustique et vibratoire à l'égard des constructions riveraines des infrastructures ferroviaires ;
3. Considérant qu'elle prévoit également dans toutes les zones et dans un périmètre de 50 mètres minimum de part et d'autre des voies de chemin de fer à ciel ouvert et dans des zones à trafic en tunnel, les constructions de bâtiments à destination du logement ou d'autres activités sensibles au bruit et aux vibrations sont autorisées, à condition d'offrir un degré d'isolation acoustique et vibratoire suffisant ;
4. Considérant qu'il y a donc lieu de démontrer que les logements proposés ne sont pas soumis à des niveaux sonores excessifs et disposent d'une façade calme tel que défini par le plan Quiet.Brussels (plan bruit) ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que le projet prévoit suffisamment d'espaces de rangement privatifs au rez-de-chaussée pour chaque logement de l'immeuble ;
2. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;

MOBILITÉ :

1. Considérant que le projet prévoit, au niveau du rez-de-chaussée, quinze emplacements de parking dont un destiné aux personnes à mobilité réduite (PMR), soit un emplacement par unité d'appartement projetée + un pour PMR ;
2. Considérant que deux bornes de recharge pour véhicules électriques seront installées sur les emplacements n° 9 et 10 ;
3. Considérant qu'il y a lieu de réduire le nombre d'emplacements parking afin qu'il corresponde au nombre de logements tel que devant être revu (cf. supra) ;
4. Considérant que le projet prévoit la mise en place de deux locaux vélos, situés de part et d'autre de l'allée du parking et disposant au total de 33 emplacements (dont 3 pour vélos-cargos) ;
5. Considérant que l'accès de ce local vélos se fait via la façade principale ; que cet accès est aisé et confortable pour les cyclistes ;
6. Considérant que ces emplacements vélo sont fermés et sécurisés au moyen de panneaux coulissants ; que les systèmes d'attache proposés sont des râteliers pour cadre espacés de 50 cm ; que ces aménagements sont conformes aux recommandations édictées par Bruxelles Mobilité ;

ENERGIE :

1. Considérant que des panneaux photovoltaïques et des pompes à chaleur (PAC) sont prévus sur les toitures plates végétalisées des bâtiments avant et arrière ;
2. Considérant que dix PAC seront installées sur la toiture du bâtiment avant et quatre autres sur la toiture du

- bâtiment arrière ;
3. Considérant que le modèle retenu est le « *Atlantic – Alféa Excellia M duo 11* » ; que, selon les données reprises dans la fiche du fabricant, il présente des caractéristiques inférieures au seuil de classement de la rubrique 132A et n'est donc pas une installation classée ;
 4. Considérant toutefois que ces installations sont susceptibles de créer des nuisances sonores importantes ; qu'afin d'en prendre la mesure, l'exploitant a réalisé une étude acoustique ;
 5. Considérant qu'en zone mixte, la législation prévoit les normes de bruits suivantes : 48dB en période A (en journée), 42dB en période B (en soirée) et 36dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;
 6. Considérant que l'étude acoustique réalisée par le bureau *Résolution Acoustics* démontre que, sans moyens d'atténuation acoustique, les 10 PAC situées sur le bâtiment avant seront responsables de nuisances sonores dépassant les normes de bruit en vigueur en zone mixte ; que le rapport acoustique conseille la mise en place de caissons acoustiques sur celles-ci ;
 7. Considérant qu'au vu des conclusions du rapport acoustique, il est préférable d'étudier la possibilité de placer une pompe à chaleur commune, de préférence au sein du bâti ;
 8. Considérant qu'en cas d'installation de pompes à chaleur individuelles, il y a lieu de respecter les prescriptions du rapport acoustique ;
 9. Considérant encore que, toujours selon le rapport acoustique, les 4 PAC situées sur le bâtiment arrière seront responsables de moins de nuisance et ne nécessitent donc pas de traitement acoustique ;
 10. Considérant qu'en termes de gabarits, ces dispositifs se situent au-delà des gabarits autorisables ; que, néanmoins, il s'agit de dispositifs permettant de produire de l'énergie à partir de sources renouvelables ; qu'ils ne seront pas visibles depuis l'espace public et que, dès lors, les dérogations sont justifiées ;

EAU :

1. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale augmentent ;
2. Considérant qu'il s'agit d'un projet de rénovation sans imperméabilisation supplémentaire, le Règlement Communale d'Urbanisme n'impose pas de dispositif de temporisation à débit contrôlé ;
3. Considérant toutefois que la parcelle est totalement imperméabilisée et qu'elle se trouve en zone d'aléas d'inondation (risque faible à moyen) selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/citoyen/outils-et-donnees/cartes/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la-region-bruxelloise>) ;
4. Considérant dès lors qu'il est conseillé de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
5. Considérant que le projet prévoit la mise en place de toiture végétalisée semi-intensive sur une superficie totale de 720m² de toiture ; que seules les superficies de la passerelle, des terrasses et des acrotères ne seront végétalisées ; qu'ainsi les pluies régulières pourront être absorbées par ces toitures végétales ;
6. Considérant de plus que le projet prévoit la mise en place d'une citerne de récupération de 10.000 litres afin de gérer les pluies centennales dont les débits d'eau sont plus importants ; que cette citerne permettra l'alimentation de robinets de service ;
7. Considérant que les moyens de gestion des eaux pluviales proposés dans le projet ont été soumis à l'avis du facilitateur Eau de Bruxelles-Environnement en date du 19 avril 2024 ; que celui-ci les a jugés suffisants au regard de la législation actuelle ;
8. Considérant que les toitures plates végétalisées permettront d'absorber les pluies régulières et amélioreront les qualités végétales et paysagère en intérieur d'îlot de cette parcelle entièrement bâtie ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que l'immeuble existant présente un style moderniste tardif typique des années 50, marqué par une régularité dans ses ouvertures et une forte accentuation des horizontales et des verticales ;
3. Considérant que la variété des matériaux, tels que la brique ou le béton, permet de souligner les proportions harmonieuses de la façade, complétée par d'élégants garde-corps en acier noir ;
4. Considérant que ces caractéristiques se retrouvent chez les deux voisins de gauche, qui datent de la même époque, ce qui garantit une cohérence dans l'enfilade ;
5. Considérant que la présente demande vise à modifier entièrement la façade existante ; que la nouvelle proposition présente un mélange de formes qui vient rompre la régularité jusqu'alors présente ;
6. Considérant que les nouvelles ouvertures de baies sont de formes et dimensions variées, avec des fenêtres tantôt étroites, tantôt larges, également en rupture avec la régularité de la façade d'origine ;
7. Considérant qu'en termes de matériaux, la nouvelle façade se compose d'un soubassement en pierre bleue et d'un parement en briquettes de ton blanc-gris aux niveaux supérieurs, tandis que l'oriel ainsi que les étages en retrait sont revêtus d'un enduit de ton gris ; que les nouveaux châssis, eux, sont en aluminium de ton gris foncé ;
8. Considérant que le choix des couleurs (tonalités grises) ne s'intègre pas au contexte environnant direct et marque davantage la rupture avec la palette précédente, qui répondait à celle des voisins, y compris pour les façades éclectiques de droite où l'on retrouve des ocres, bruns, crèmes ou encore jaunes ;
9. Considérant de plus que les matériaux choisis, notamment l'enduit, sont peu pérennes et esthétiquement pauvres ;
10. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la façade avant, tant en termes de composition qu'en termes de choix

de couleurs et des matériaux, de manière à ce qu'elle maintienne le rythme existant et qu'elle s'intègre à son contexte environnant immédiat ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- pour le bâtiment avant, supprimer le dernier niveau (R+5), limiter la hauteur de l'immeuble au R+4 et diminuer le nombre de logements en conséquence ;
- pour le bâtiment arrière, supprimer le dernier niveau (R+2), limiter la hauteur du bâtiment à R+1, supprimer les logements et proposer une autre affectation compatible avec les logements ;
- améliorer l'intérieur d'ilot en intégrant une toiture végétalisée intensive sur toutes les toitures plates ;
- réduire le volume de la passerelle reliant les deux bâtiments ;
- démontrer que les logements proposés ne sont pas soumis à des niveaux sonores excessifs et disposent d'une façade calme tel que défini par le plan Quiet.Brussels (plan bruit) ;
- supprimer l'emplacement de parking n°7 et prévoir au moins un emplacement par logement ;
- revoir le système énergétique proposé en évaluant la possibilité d'installer une pompe à chaleur commune, au sein du bâtiment ou respecter les prescriptions du rapport acoustique en cas d'installation de pompes à chaleur individuelles ;
- revoir la façade avant, tant en termes de composition que de couleurs et de matériaux, de manière à ce qu'elle maintienne le rythme existant et qu'elle s'intègre à son contexte environnant immédiat.

AVENUE ERNEST CAMBIER 6

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/195=081/006

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale à trois façades, modifier les façades, rehausser les toitures afin de les isoler par l'extérieur, installer une terrasse au rez-de-chaussée arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale à trois façades :
 - 1) modifier les façades (modification de la porte de garage, des châssis, de la terrasse au 1^{er} étage, ...), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (châssis remplacés sans respect du dessin d'origine),
 - 2) rehausser les toitures de 15 cm afin de les isoler par l'extérieur,
 - 3) installer une terrasse au rez-de-chaussée, en façade arrière,
 - 4) réaliser des travaux structurels (suppression baies arrière-cuisine, puits de lumière) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mai 1928 en vue de construire une maison ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 novembre 1936 en vue d'ajouter une annexe ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monument et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

HABITABILITE :

1. Considérant que des travaux structurels sont prévus au rez-de-chaussée ; qu'une série de murs sont déposés afin de décloisonner les espaces ; que la véranda arrière est rajoutée dans la superficie habitable, ce qui permet ainsi de créer une seule grande pièce de vie (séjour-cuisine-salle à manger) ;
2. Considérant que les combles sont transformés afin d'y aménager deux chambres et un bureau ; que des fenêtres de toit viennent compléter l'apport en éclairage naturel ;
3. Considérant que quatre fenêtres de toit sont installées dans la chambre 4, dans le but de notamment créer un puits de lumière éclairant la cage d'escalier ;

FACADES :

1. Considérant que, pour rappel, cette villa à trois façades, d'inspirations Art Déco et cottage, conçue par l'architecte Gustave Leemans est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional ;

Façade à rue :

1. Considérant que, bien que la porte de garage maintienne une imposte vitrée, le dessin de celle-ci est trop simplifié et modifie les proportions des encadrements ; qu'il y a lieu de récupérer les croissillons en fer forgé afin de

- maintenir le même style ;
2. Considérant que l'ensemble des châssis en façade avant sont remplacés par des éléments en bois de ton naturel ;
 3. Considérant que les modèles actuels sont composés d'une imposte fixe, avec des petits carreaux colorés, et d'un vantail inférieur à guillotine ; que la demande prévoit de les convertir en ouvrant toute hauteur, ce qui répond mieux à aux besoins actuels, tout en maintenant une imposte à petits bois-en partie supérieure ; que cela reste similaire et respecte la typologie « cottage » de cette villa ;
 4. Considérant en revanche que la suppression de la petite lucarne, axée sur la partie débordante de la façade peut se justifier mais qu'il y a lieu ne pas prévoir de fenêtre de toiture, à la place, qui ne s'intègre pas dans le style architectural du bien et qui est fort visible depuis l'espace public ;
 5. Considérant que la souche de cheminé du côté gauche est également supprimée ;

Façade latérale :

1. Considérant que certains châssis proposent encore une division avec petits-bois mais sont dotés d'un maillage moins serré que ceux d'origine et de proportions différentes, sans pour autant modifier la typologie de la façade ;
2. Considérant qu'une fenêtre de toit est ajoutée pour fournir un supplément de luminosité dans les combles ;

Façade arrière :

1. Considérant que la petite baie gauche est obturée pour les besoins de la cuisine ;
2. Considérant que les baies existantes au rez-de-chaussée font place à deux ensembles de baies vitrées, donnant accès à une terrasse de plain-pied ;
3. Considérant que, afin d'aménager cette terrasse, le volume du sol est modifié mais que cette construction permet une meilleure communication avec le jardin depuis les pièces de vie ;
4. Considérant que les deux baies au 1^{er} étage gauche profitent du même type d'intervention et sont remplacées par des châssis en aluminium de ton gris bleu ; qu'un nouveau garde-corps à barres verticales est proposé à la place de la barrière en colombage ;
5. Considérant que les modifications les plus importantes se concentrent sur la façade arrière ; qu'elles améliorent l'habitabilité de la maison et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
6. Considérant que la petite lucarne droite est supprimée au profit de quatre fenêtres de toit ; que deux autres fenêtres viennent les compléter et que, en comptant celles déjà présente, leur nombre total est porté à sept ;

AUTRES :

1. Considérant que l'intérieur du bien contient un grand nombre d'éléments patrimoniaux et que le demandeur a précisé en séance de la commission de concertation qu'il va maintenir un maximum de ces éléments et que dès lors il y a lieu de fournir un reportage photographique des éléments patrimoniaux intérieurs ;
2. Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur entraîne une rehausse de celle-ci de 15 cm ; que cela permet d'aligner le faite sur la propriété voisine ;
3. Considérant que la surépaisseur est récupérée par le doublement des lattes de façade ;
4. Considérant que le demandeur a déclaré en séance de commission de concertation qu'une ancienne citerne de récupération des eaux pluviales a été retrouvée et que son état est en cours d'investigation ; qu'il est prévu de vérifier son étanchéité et de la remettre en fonction ; qu'il convient de la connecter à au moins un sanitaire ;
5. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ; qu'au vu de la superficie du terrain, il serait pertinent d'étudier la possibilité de déconnecter le trop-plein de la citerne du réseau d'égouttage et de le gérer par infiltration dans des dispositifs paysagers végétalisés (noues, jardin de pluie, etc.) ;
6. Considérant que l'abri en fond de jardin fait moins de 9 m² (6 m²) et est dès lors exempté de permis d'urbanisme au sens de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Importance, dit « de minime importance » ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ne pas prévoir de fenêtre de toiture en façade à rue ;
- pour la porte de garage, récupérer les croissillons en fer forgé afin de maintenir le même style ;
- prévoir une teinte blanche pour les petits bois de la situation projetée pour les châssis avant et latéraux ;
- fournir un reportage photographique des éléments patrimoniaux intérieurs ;
- représenter la citerne sur les plans, en précisant sa capacité et étudier la possibilité de gérer son trop-plein par infiltration dans des dispositifs paysagers végétalisés.

RUE DES COTEAUX 50 - 56

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/34=058/050-056

Objet / Betreft: changer l'affectation d'un terrain non-bâti en parking pour le commerce sis rue des Coteaux n° 40-42

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un terrain non-bâti en parking pour le commerce sis rue des Coteaux n° 40-42 ;

PREAMBULE :

1. Vu le permis de bâtir du 1^{er} octobre 1985 visant à « aménager un parking pour 50 véhicules sur le terrain clôturé » ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 juillet 2013 suite à la demande visant à « changer l'affectation d'un terrain non-bâti de parking vers commerce (vente de véhicules) et implanter un container-bureau » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 7 juillet 2015 visant à « changer l'affectation d'une activité productive en commerce, réaliser des modifications structurelles intérieures, construire un volume technique en toiture, modifier l'expression architecturale de la façade (rue des Coteaux, 40 à 56) et aménager 28 emplacements de parking sur une parcelle non bâtie (rue des Coteaux, 50-56) » ;
4. Vu le permis d'environnement du 16 juillet 2019, délivré pour une durée de 15 ans, visant à « exploiter un supermarché (rue des Coteaux, 40-42) et un parking à l'air libre (rue des Coteaux, 50-56) » ;

AFFECTATION :

1. Considérant que la parcelle visée par la présente demande se situe en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que le parking a été autorisé par permis d'urbanisme du 7 juillet 2015, et ce pour une durée limitée ; que la date d'échéance de cette autorisation est le 6 juillet 2024 et que, dès lors, les lieux ne sont plus couverts par celle-ci ;
3. Considérant que ce permis d'urbanisme a autorisé la construction d'un commerce d'alimentation au détail de plus de 991 m², puisque celui-ci bénéficiait du parking en question pour ses clients, son personnel et ses livraisons ;
4. Considérant que l'exploitation dudit parking est autorisée par le permis d'environnement du 16 juillet 2019 et que cette autorisation court jusqu'au 16 juillet 2034 ;
5. Considérant que ceci entre en contradiction avec le permis d'urbanisme précité en ce que le parking a dépassé entretemps la date limite d'autorisation ;
6. Considérant que, d'après l'alinéa b du point 1.2 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée, ce parking ne peut être autorisé pour une durée limitée de maximum 9 ans en ce qu'il s'agit d'un parking accessoire à la destination principale d'un immeuble, à savoir le commerce de la parcelle voisine du n° 40-42 rue des Coteaux ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de se référer au point 2.1 du même Arrêté, qui détermine la durée des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, pendant la période précédant la réalisation de l'affectation définitive prévue par une disposition légale ou réglementaire, et que cette durée est de maximum 6 ans ;
8. Considérant qu'il est nécessaire de maintenir le parking en place pour ne pas nuire au fonctionnement du commerce voisin mais que, dans un même temps, il y a lieu de ne pas pérenniser cette affectation afin de permettre une éventuelle construction future sur la parcelle, d'autant plus que le commerce est également susceptible d'être modifié ultérieurement ;
9. Considérant dès lors que ce parking peut être autorisé pour une durée limitée de 6 ans ;

AMENAGEMENT :

1. Considérant que l'aménagement du parking correspond à celui du permis d'environnement du 16 juillet 2019, avec quelques modifications ;
2. Considérant en effet que dix places de stationnement pour vélos sont ajoutées, ce qui constitue une amélioration évidente de son utilisation ;
3. Considérant également qu'une des places de stationnement voiture pour les personnes à mobilité réduite (PMR) subit une rotation afin de faciliter les manœuvres ;
4. Considérant que le parking est utilisé en dehors des heures d'ouverture du commerce via la gestion d'un acteur externe, ce qui permet de soulager quelque peu le stationnement en voirie préfigure donc d'une amélioration de la vie du quartier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- limiter l'utilisation du parking à une durée de 6 ans.

CHAUSSÉE DE HAECHT 114

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/203=129/114

Objet / Betreft: sur une parcelle reprenant les n° 114, 116 et 118 et comprenant un commerce (restaurant) au rez-de-chaussée du n° 118 et une activité productive pour le reste des bâtiments, régulariser, pour les rez-de-chaussée des n° 114 et 116, le changement d'affectation (d'activité productive vers équipement d'intérêt collectif de santé [centre dentaire]), la couverture totale de la cour arrière, la réalisation de travaux structurels intérieurs et la modification de la façade avant
Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle reprenant les n° 114, 116 et 118 et comprenant un commerce (restaurant) au rez-de-chaussée du n° 118 et une activité productive pour le reste des bâtiments, régulariser, pour les rez-de-chaussée des n° 114 et 116 :
 - 1) le changement d'affectation (d'activité productive vers un équipement d'intérêt collectif de santé [centre dentaire], en dérogation à l'art. 4 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (voie d'accès),
 - 2) la couverture totale de la cour arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (végétalisation des toitures plate),
 - 3) la réalisation de travaux structurels intérieurs (trémie, décloisonnement et reconfiguration des espaces),
 - 4) la modification de la façade, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 2 décembre 1890 visant à "agrandir une annexe à la maison" ;
2. Vu l'autorisation du 24 février 1891 visant à "établir deux vitrines en remplacement des deux fenêtres du rez-de-chaussée" ;
3. Vu l'autorisation du 31 octobre 1891 visant à "démolir et reconstruire un atelier et établir une annexe à la maison" (n° 114) ;
4. Vu l'autorisation du 9 juin 1914 visant à "construire une cave sous la cour" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 septembre 1923 visant à "[construire] un atelier" ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 janvier 1920 visant à "effectuer des agrandissements à la propriété" (n° 116-118 & Rue Van Dyck n° 13) ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 novembre 1957 visant à "construire à rez-de-chaussée un arrière-bâtiment à usage de chaufferie" ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 1 mars 2005, périmé le 4 février 2011, visant à "[effectuer] la démolition partielle des constructions en intérieur d'îlot, la modification des façades de la chaussée de Haecht et de la rue Van Dyck, la reconstruction des cabanons en toiture donnant accès aux toitures plates aménagées en terrasses, la construction des lucarnes en toiture et la restructuration de l'ensemble en 24 logements, 3 surfaces commerciales et 20 emplacements parking" ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 3 décembre 2013 visant à "changer l'affectation d'activité productive vers restaurant, construire une annexe, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier l'aspect architectural de la façade avant (châssis et porte d'entrée) au niveau du rez-de-chaussée affecté à une activité productive du n° 118" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 2 juin 2023, attestant de l'existence de :
 - 1) rez-de-chaussée (n° 118) : un commerce (restaurant),
 - 2) reste du bâtiment : activité productive ;

INFRACTIONS URBANISTIQUES :

1. Vu le procès-verbal du 16 avril 2020 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la réalisation de travaux structurels,
 - 2) la création et l'aménagement de 13 logements par la modification de la destination des étages de l'immeuble (n° 114-116-118),
 - 3) la modification de la destination des rez-de-chaussée des n° 114 et n° 116 : du commerce en lieu et place d'activité productive,
 - 4) la modification de la destination des sous-sols des n° 114 et 116 par l'extension du commerce situé au rez-de-chaussée et au sous-sol du n° 118 : commerce (locaux accessoires au commerce : dépôt et entreposage de bois) en lieu et place d'activité productive,
 - 5) la construction d'une annexe de +/- 29 m², au niveau du rez-de-chaussée du n° 116, couvrant la totalité de la cour,
 - 6) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
 - 7) l'installation d'un aérateur sur la toiture plate du rez-de-chaussée du n° 118 sans le permis d'urbanisme requis,
 - 8) la réalisation d'un lanterneau sur la toiture plate du rez-de-chaussée en façade arrière du n° 114 ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent

être achevés ;

2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la parcelle reprenant les n° 114 à 118 de la chaussée de Haecht formait une seule parcelle traversante avec celle située rue Van Dyck, n° 15 à 17 ; que la division en deux parcelles distinctes (chaussée de Haecht, 114-118 et rue Van Dyck, 15-17) a été approuvée en date du 15 juillet 2008 par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

AFFECTATION :

1. Considérant que la demande porte uniquement sur les rez-de-chaussée des n° 114 et 116 et vise à régulariser le changement d'affectation de ce dernier d'activité productive vers un équipement d'intérêt collectif de santé (centre dentaire) ;
2. Considérant que l'affectation projetée est conforme aux prescriptions de la zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans laquelle se situe le bien ; que celle-ci ne porte pas atteinte à la mixité de la zone et promeut ses activités d'intérêt collectif ;
3. Considérant que, par rapport à la situation existante, l'activité projetée ne présente aucune nouvelle nuisance sonore ou visuelle ;

VOLUME :

1. Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la couverture totale de la cour, d'une surface de +/- 29 m², au niveau du rez-de-chaussée du n° 116 ;
2. Considérant qu'elle a été réalisée au-delà des gabarits autorisables et des 3/4 de la parcelle, en dérogation au RRU ; qu'elle déroge également au RCU car la toiture de l'annexe, d'une superficie supérieure à 20 m², n'est pas végétalisée ;
3. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a, de surcroît, lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
4. Considérant néanmoins que cette cour était imperméable à l'origine ; que sa nature enclavée ne permet pas l'aménagement d'un espace en pleine terre et végétalisé qui soit qualitatif ;
5. Considérant dès lors que la couverture de cette cour peut être acceptée ; que, néanmoins et au vu de la densité de la parcelle, il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée disposant d'une couche de substrat de plus de 10 cm (toiture végétalisée semi-intensive) sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée, et ce afin d'améliorer les qualités esthétiques, paysagères et environnementale en intérieur d'îlot et ainsi rencontrer l'art. 9 du Titre I du RCU ;
6. Considérant par ailleurs que le changement d'affectation s'étend sur toute la parcelle ; que, dès lors, la prescription générale 0.6 du PRAS relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot est d'application ; que, à ce titre et une fois encore, l'aménagement de toiture végétalisée semi-intensive sur l'ensemble de l'annexe du rez-de-chaussée est requis ;
7. Considérant qu'aucun dispositif technique n'est prévu en toiture ; que, en cas de placement d'installations techniques (pompe à chaleur, climatisation, ...), il convient d'installer les moteurs dans un local technique ventilé et non à l'extérieur (façade, toiture, ...) étant donné les nuisances acoustiques et visuelles pouvant être générées ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que, au rez-de-chaussée, des travaux structurels intérieurs réalisés afin de restructurer les différents espaces et de répondre au programme projeté (cabinet dentaire) ;
2. Considérant que, à gauche, une trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol a été réalisée, sans permis d'urbanisme valable, afin d'accéder aux caves, locaux techniques et différents compteurs ;
3. Considérant que, au sous-sol, la connexion des n° 116 et 118 a nécessité le percement du mur porteur (mitoyen) ; que cette modification n'apporte pas de remarque particulière ;

ACCESSIBILITE :

1. Considérant que, conformément à la réglementation urbanistique en vigueur, l'équipement doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
2. Considérant qu'aucune marche ni ressaut n'est toléré sur la voie d'accès, à la porte d'entrée ou dans le sas, en ce qu'une personne en fauteuil roulant ne peut franchir seule cet obstacle et se verrait ainsi exclue du bâtiment ;
3. Considérant que l'accès au cabinet dentaire ne répond pas à cette condition puisqu'il n'est pas de plain-pied ; que deux marches de +/- 18 cm sont en effet à franchir ; que, dès lors, il y a lieu de prévoir une rampe qui soit conforme à la réglementation en vigueur ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant que le projet n'offre aucune solution en matière de stationnement vélo alors qu'il est nécessaire d'encourager les modes de déplacements alternatifs à l'automobile pour les patients et travailleurs ;
3. Considérant que le quartier est sous pression en matière de stationnement automobile et que le projet ne doit pas contribuer à l'augmenter plus encore ; qu'il y a donc lieu de prévoir du stationnement vélo qualitatif, situé au rez-de-chaussée et à proximité de l'accès à l'équipement ;
4. Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité B au RRU (bien desservie en transports en commun) et que l'absence de stationnement automobile pour l'équipement n'est donc pas un problème ;

FAÇADES :

1. Considérant que le bien concerné se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

(ZICHEE) au PRAS, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

2. Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la façade à rue par la réalisation de grandes vitrines de type commercial, et ce afin d'améliorer la visibilité de l'affectation projetée ;

N° 114 :

1. Considérant que la porte d'entrée est remplacée par un châssis en aluminium de ton gris clair ; que celui-ci est obstrué par un panneau en bois, ce qui dévalorise l'aspect esthétique de la façade et qu'il y a lieu de le retirer ;

N° 114 et 116 :

1. Considérant que, aux rez-de-chaussée droit et gauche, le soubassement en pierre bleue est supprimé ; qu'une vitrine avec un châssis en aluminium de ton gris clair est créée ;
2. Considérant que ces interventions ne dénaturent pas l'esthétique de la façade avant, qui présente peu d'intérêt d'un point de vue architectural ;
3. Considérant que, aux étages supérieurs, le balcon du 1^{er} étage au n° 116 est supprimé ; que les châssis des étages supérieurs sont en PVC et ne respectent ni la matérialité ni la division d'origine, ce qui nuit à l'esthétique de la façade avant ; que, toutefois, ces modifications ne font pas partie de la présente demande et devront dès lors faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

ENSEIGNES :

1. Considérant que des enseignes sont reprises sur les plans de la présente demande mais que les « permis enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée) ; que, dès lors, il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour celles-ci dans le cas où elles ne sont pas conformes à la réglementation applicable.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- végétaliser de façon semi intensive (couche de substrat de plus de 10 cm) la toiture plate de l'annexe illicite du rez-de-chaussée ainsi que le reste de la toiture et le faire figurer en plan et coupe ;
- prévoir une rampe d'accès au cabinet dentaire répondant aux conditions fixées par l'art. 5 du Titre IV du RRU ;
- prévoir un local vélos, aménagé qualitativement selon les recommandations du « Vademecum Vélo » édité par Bruxelles Mobilité, facilement accessible, au rez-de-chaussée ;
- pour le n°114 : retirer le panneau en bois obturant le châssis ;
- soit modifier les plans en supprimant les enseignes projetées et introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes, soit placer des enseignes conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE DE LA REINE 49

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/176=226/049

Objet / Betreft: dans une maison de commerce, régulariser le changement d'affectation partiel de commerce vers logement (trois unités d'habitation aux étages du bâtiment avant et une quatrième unité à l'étage du bâtiment arrière) et, dans le bâtiment avant, la construction au 1er étage d'une annexe à droite, la création au 1er étage d'une terrasse arrière, la réalisation de travaux structurels ainsi que les modifications de la façade à rue, réaménager les bâtiments existants

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 3

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- 1) Une construction trop moderne ou massive nuira à l'harmonie du quartier ;
- 2) La construction va provoquer une perte de luminosité chez les voisins ;
- 3) Le projet risque de troubler la quiétude du quartier ;
- 4) Les terrasses prévues vont induire de nombreuses nuisances en intérieur d'îlot ;
- 5) Une fenêtre, qui sera percée à l'étage de l'entrepôt transformé en appartement, va avoir une vue directe sur le jardin

et dans l'appartement du rez-de-chaussée du 188 rue des Palais : afin de préserver l'intimité des occupants, il faudrait que le verre de la fenêtre soit translucide et pour des raisons de sécurité (vol) et que celle-ci ne puisse pas rendre possible le passage vers le jardin voisin en ne permettant pas de l'ouvrir autrement qu'en oscillant battant ou autre ;

- 6) Il n'est pas indiqué comment le nouvel « appartement de classe » au milieu de l'îlot sera chauffé, ou plus important encore - avec les verrières et le toit translucide – comment il sera tenu frais en été. Il est logique de supposer que bientôt un ou plusieurs « aircos » vont apparaître dans le(s) mur(s) mitoyen(s), ce qui mettra fin à la relative absence de sources de pollution sonore dans l'îlot ;
- 7) Les arbres dans le jardin voisin, qui sont une source de fraîcheur et qui n'ont jamais suscité de remarques, pourraient soudainement être considérés comme des obstacles à l'incidence de la lumière vers cet appartement, voire vers les panneaux solaires (translucides ?) qui pourraient y être installés ;
- 8) Les propriétés voisines risquent une dépréciation immobilière ;
- 9) Il faut être attentif à une éventuelle non-conformité aux servitudes de passage et de vue (distances réglementaires des fenêtres non respectées) ;
- 10) Le chantier et les activités post-construction vont entraîner des nuisances sonores.

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison de commerce :

1) Régulariser :

1) dans le bâtiment avant :

- l'aménagement de 3 logements aux étages, en dérogation :
- aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante),
- à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),
- aux art. 11 du Titre II du RRU et RCU (vues pour le duplex),
- à l'art. 12 du Titre II du RCU (ventilation pour la chambre du studio),
- la couverture totale de la cour, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur),
- la construction au 1^{er} étage d'une annexe à droite,
- la création au 1^{er} étage d'une terrasse arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- la réalisation de travaux structurels (création de baies),

2) pour le bâtiment arrière :

- l'ajout d'un 4^{ème} logement à l'étage de l'arrière bâtiment, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant) et à l'art. 14 du Titre II du RCU (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot),
- les modifications de la façade à rue, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade),
- réaménager les bâtiments existants, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 29 mars 1881 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mars 1927 visant à "[construire] un atelier" ;
3. Vu l'acte d'autorisation du 9 février 1943 visant à "reconstruire la toiture" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 février 1945 visant à "construire un arrière-bâtiment" ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 août 1946 visant à "transformer la façade principale" ;
6. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 29 septembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2004.1616/6) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 10 mai 2023, attestant que l'ensemble des bâtiments est affecté à du commerce ;

INFRACTIONS :

1. Vu le procès-verbal du 23 février 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) La modification de la destination au sous-sol et aux étages du bâtiment avant : de commerce à logements,
 - 2) La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - 3) la modification au rez-de-chaussée de la teinte du sous-bassement en pierre qui est peint en noir,
 - 4) la modification de la proportion imposte/ouvrant des châssis du 1^{er} étage (imposte plus grande),
 - 5) la suppression au 2^{ème} étage des impostes de châssis,
 - 6) le remplacement des doubles ouvrants aux 1^{er} et 2^{ème} étages par de simples ouvrants,
 - 7) la réalisation de travaux structurels par :
 - 8) l'agrandissement de la baie du 1^{er} étage en façade arrière-côté mitoyen gauche,
 - 9) la création au 1^{er} étage d'une baie dans le mur de façade du bâtiment arrière,
 - 10) Le placement d'enseignes non-conformes à la réglementation en vigueur (zone restreinte),
 - 11) La couverture de la cour, au rez-de-chaussée arrière, faisant la liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment sur la parcelle latérale gauche,

- 12) La construction d'une annexe au 1^{er} étage en façade arrière-côté mitoyen droit, sur ± 13 m² et d'une hauteur de ±3,2 m ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à séparer le commerce, qui occupe l'entièreté du rez-de-chaussée, en deux commerces distincts, et à régulariser l'aménagement de quatre unités de logement dans cette maison de commerce (765 m²) ; que la nouvelle répartition qui en découle se présente comme suit :
 - 1) Dans le bâtiment avant :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux bâtiments,
 - au rez-de-chaussée avant : un commerce(salon de coiffure) de 75 m²,
 - au 1^{er} - étage : un studio de 79 m²,
 - au 2^{ème} étage : un logement d'une chambre de 67 m²,
 - dans les combles : un duplex d'une chambre 92 m² ;
 - 2) dans le bâtiment arrière :
 - au rez de chaussée : commerce (alimentation) de 193 m²,
 - au 1^{er} étage : un logement de 3 chambres de 105 m² ;

Bâtiment avant :

1. Considérant que le rez-de-chaussée accueille un commerce de type salon de coiffure ;
2. Considérant que les deux cours existantes ont été couvertes sans permis d'urbanisme valable, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ;
3. Considérant que celles-ci ont une faible superficie et sont difficilement utilisables comme espace extérieur de qualité ;
4. Considérant que le projet prévoit de végétaliser les toitures plates au 1^{er} étage, ce qui participe à la lutte contre le réchauffement climatique et le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
5. Considérant toutefois qu'aucune indication n'est fournie sur la nature de cette végétalisation (intensive ou extensive) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
6. Considérant que l'aménagement de ces toitures devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;

Logement projeté n° 1 :

1. Considérant que la demande vise, au 1^{er} étage, à régulariser la création d'un studio mais que l'aménagement de celui-ci relève davantage d'un appartement 1 chambre, dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communiquant entre eux par des baies sans porte ;
2. Considérant que, au même niveau, le projet vise également à régulariser la construction de l'annexe arrière de droite et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant que cette construction génère une chambre en partie centrale qui se trouve en second jour, sans éclairage ni ventilation naturelle, en dérogation au RRU et RCU ;
4. Considérant que, afin de profiter d'un espace extérieur, une terrasse est prévue au 1^{er} étage arrière, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et profondeur en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens de droite et de gauche ;
5. Considérant que les parties latérales de la terrasse verdurisées ; que, néanmoins, aucun garde-corps n'est prévu pour délimiter son pourtour et qu'il y a lieu d'y remédier afin de se conformer au Code civil et d'éviter les problèmes de vues droites sur les propriétés voisines ;
6. Considérant que, moyennant cet aménagement, la demande de dérogations pourrait alors être rencontrée favorablement ;
7. Considérant qu'une unité de climatisation est dessinée au niveau de la façade arrière mais qu'elle ne figure pas en plans ;
8. Considérant que le logement projeté n'est pas conforme aux normes d'habitabilité ;

Logement projeté n° 2 :

1. Considérant qu'au 2^{ème} étage, un appartement 1 chambre est prévu, que la salle de bain projetée est fort exiguë (+/- 3 m²) et que l'agencement proposé n'est pas qualitatif, ne préfigurant pas d'un bon aménagement des lieux ;

Logement projeté n° 3 :

1. Considérant que la demande vise à régulariser la création d'un duplex dans les combles ; que, toutefois, il ne comporte aucune vue directe et horizontale vers l'extérieur, en dérogation au RRU et RCU, et que cela n'est pas acceptable ;
2. Considérant que l'unique chambre au 3^{ème} étage ne dispose pas d'une superficie suffisante (13,3 m² au lieu de 14 m² requis), en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ;
3. Considérant que, au vu de ses proportions (2,45 m X 5,2 m), celle-ci ne répond pas aux besoins d'une chambre parentale, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
4. Considérant que deux nouvelles circulations sont créées afin d'accéder aux combles, dans lesquels deux bureaux

sont aménagés ;

5. Considérant qu'ils ne disposent pas de 2,3 m de hauteur sous plafond sur la moitié de leur superficie et qu'ils doivent dès lors être maintenus en tant que locaux non-habitables ;

Bâtiment arrière :

1. Considérant que le rez-de-chaussée arrière est affecté à du commerce ; que celui-ci ne dispose que d'un seul chemin d'évacuation en cas d'incendie, ce qui n'est pas acceptable ;

Logement projeté n° 4 :

1. Considérant que l'entrée du commerce est également celle du logement projeté ; que cette activité commerciale ne peut dès lors pas fonctionner de manière indépendante (accès séparé du logement), ce qui pose un problème de sécurité et de promiscuité pour les habitants et ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
2. Considérant que, au niveau du hall d'entrée, des sanitaires sont prévus ; qu'ils sont fort exigus et ne répondent pas aux besoins d'un futur logement de 3 chambres, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux ;
3. Considérant que le 1^{er} étage accueille les espaces de nuit, qui s'articulent autour du séjour de +/- 33 m² ; que, toutefois, la seule vue droite est une baie de +/- 2 m², ce qui n'est pas suffisant pour offrir un confort visuel pour ce logement ;
4. Considérant que la chambre principale présente un éclairage insuffisant (1,65 m² au lieu des 3,5 m²), en dérogation au RRU ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est donc pas autorisable ;
5. Considérant que, en partie avant, une terrasse est prévue ; que celle-ci est conforme au Code civil mais que le bâtiment se situe à moins de 10 m des voisins environnants, en dérogation au RCU, ce qui induit des vues directes préjudiciables ;
6. Considérant dès lors que l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière n'est pas autorisable ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
2. Considérant que le projet prévoit des emplacements de stationnement pour vélos au niveau de l'entrée cochère ; que cette proposition est problématique en matière de sécurité incendie et de facilité d'accès au bâtiment arrière ;
3. Considérant qu'un second local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ; que son accessibilité n'est pas garantie vu la présence de l'escalier, la largeur du dégagement et le demi-tour que devraient opérer les cyclistes avec leur vélo pour y accéder ;
4. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ; que, toutefois, l'accès aux caves 1 et 2 est peu aisé du fait de la présence de vélos ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux et est dérogoire aux RRU et RCU ;

FAÇADES :

Bâtiment avant :

Façade avant :

1. Considérant que le bien concerné se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que la corniche est en bois de teinte blanche ;
3. Considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont en bois mais que, toutefois, ceux-ci ne respectent pas les divisions d'origine ;
4. Considérant que les châssis des étages supérieurs sont en PVC et ne respectent ni la matérialité ni le modèle d'origine ;
5. Considérant que l'ensemble des pierres naturelles de la façade sont repeintes et qu'elles doivent être décapées (pas uniquement celles des seuils de fenêtre) afin de retrouver leur caractère d'origine ;
6. Considérant que ces modifications dévalorisent l'aspect esthétique de la façade ;
7. Considérant que les plans sont lacunaires quant à la teinte et la matérialité de la porte cochère ;

ENSEIGNES :

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur les enseignes ; qu'il y a lieu de, soit de les installer conformément aux règlements urbanistiques en vigueur, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède et, plus particulièrement, de l'avis défavorable du SIAMU, des multiples dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur et du fait de la forte densification projetée pour cet immeuble, que la proposition telle que présentée n'est pas acceptable ;
- 2.
3. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DE LA LUZERNE 10

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/193=180/010

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser d'un étage l'annexe située en façade arrière, isoler intégralement cette annexe, démolir les corps de cheminée et modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) rehausser d'un étage l'annexe en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - 2) isoler intégralement cette annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - 3) démolir les corps de cheminée,
 - 4) modifier les façades, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte de bâtir du 31 juillet 1914 visant à « construire une maison » ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

SITUATION LICITE :

1. Considérant que l'entièreté du bâtiment comprend un logement ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe arrière est rehaussée d'un étage afin d'aménager une salle de bain pour les chambres situées à ce même étage ;
2. Considérant que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse l'immeuble voisin le plus profond, l'immeuble voisin le moins profond de plus de 3 m et les trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;
3. Considérant cependant que cela ne porte préjudice à l'immeuble voisin de droite et donc que la dérogation est acceptable ;
4. Considérant que l'ensemble de l'annexe est isolé ; que cela déroge à la réglementation en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
5. Considérant néanmoins que la mise en place de l'isolation permet d'améliorer le confort thermique de l'immeuble et que les dérogations sont dès lors acceptables ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la demande vise à ajouter une seconde salle de bain dans la nouvelle annexe ; que cela se justifie au vu du nombre de chambres (3) ;
2. Considérant que le logement offre de bonnes qualités d'habitabilité dans son ensemble ;

CITERNE D'EAU DE PLUIE :

1. Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est représentée en situation de droit et que celle-ci est conservée en situation projetée ;

TOITURE PLATE :

1. Considérant que les plans de la nouvelle toiture plate ne précisent pas la finition prévue et qu'il serait préférable de prévoir une couverture végétalisée permettant une meilleure absorption de l'eau de pluie sur la parcelle ;

FACADE :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise de style éclectique, signée et millésimée sur le soubassement « *Cobbaert. F / arch. 1914* », est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional ;
2. Considérant que la façade avant est modifiée ; que la lucarne est plus large qu'en situation de droit mais que celle-ci semble avoir été prévue avec cette largeur lors de sa construction ;
3. Considérant qu'elle ne déroge pas aux règlements d'urbanisme en vigueur et ne nuit pas aux caractéristiques patrimoniales de l'immeuble ;
4. Considérant que les dessins des ferronneries en situation projetée sont simplifiés et qu'il y a lieu de les représenter en respectant le dessin originel ;
5. Considérant que la représentation de l'imposte vitrée située au-dessus du châssis du 1^{er} étage ne correspond pas à la situation de droit, laquelle prévoit une fenêtre avec ouvrant ;
6. Considérant qu'il y a lieu de modifier la situation projetée en conséquence ;
7. Considérant que les châssis ont été peints en vert ; que cela ne nuit pas aux qualités patrimoniales de l'immeuble ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- pour l'annexe rehaussée, prévoir une couverture végétalisée permettant une meilleure absorption de

l'eau de pluie sur la parcelle ;

- représenter les gardes corps de manière ouvragée ;
- représenter le châssis ouvrant au-dessus de la fenêtre du 1er étage ;
- représenter sur les plans les corps de cheminée maintenus et spécifier leur appartenance ;

RUE ROGIER 226

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/161=234/226

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant affecté au logement (une unité) et un bâtiment arrière accessoire au logement, changer l'affectation de l'ensemble des bâtiments en équipement d'intérêt collectif à caractère social (605 m²) et mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant affecté au logement (une unité) et un bâtiment arrière accessoire au logement :
 - 1) changer l'affectation de l'ensemble des bâtiments en équipement d'intérêt collectif à caractère social (605 m²),
 - 2) mettre en conformité la réalisation d'une annexe au rez-de-chaussée arrière gauche ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 septembre 1928 visant à « [construire une] annexe » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 décembre 1931 visant à « agrandir [l'] arrière-bâtiment » ;
3. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 22 octobre 2024 sur la présente demande (réf. T.2023.1069/2) ;
4. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe arrière gauche (véranda) a été construite sans autorisation préalable ; qu'elle est cependant réalisée dans les gabarits admissibles et ne nuit pas aux parcelles voisines ;
2. Considérant en effet que ce volume de 3,2 m de profondeur s'aligne au volume de l'annexe centrale existante et ne dépasse pas le gabarit de l'annexe de l'immeuble voisin le plus profond ; qu'il se situe à plus de 3 m de l'immeuble voisin de droite (le moins profond) ; que, en outre, aucune rehausse mitoyenne n'est requise puisque l'annexe de l'immeuble voisin de gauche est plus haute ;
3. Considérant enfin que cette extension permet d'agrandir la cuisine (6,66 m²) afin d'y intégrer un « espace repas » (+ 8,61 m²) ;

AFFECTATION :

1. Vu la situation régulière du bien, à savoir un logement dans le bâtiment avant et des locaux accessoires à ce logement dans le bâtiment arrière ;
2. Considérant que le projet vise à changer l'affectation de l'ensemble des bâtiments en équipement d'intérêt collectif à caractère social, à savoir un centre d'accueil de jour et de nuit pour jeunes (7 jeunes de 12-18 ans) en situation de crise ;
3. Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation dans laquelle se situe le bien au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que ce dernier y autorise l'installation d'équipements sociaux jusqu'à 1.000 m² ;
4. Considérant par ailleurs que la prescription 0.12. 4° du PRAS autorise la suppression totale ou partielle d'un logement afin de permettre l'installation (ou l'extension) d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

AMENAGEMENTS INTERIEURS :

1. Considérant que cet équipement s'apparente à un établissement d'hébergement collectif et qu'il convient donc de tendre au respect des normes d'habitabilité édictées par les règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant que, au rez-de-chaussée, un bureau d'accueil, une salle polyvalente et une zone repas/cuisine sont aménagés ;
3. Considérant qu'un WC et un bureau/salle d'attente sont aménagés sur le palier de l'entresol ;
4. Considérant que trois chambres (entre 9 et 10 m²) sont aménagées au 1^{er} étage, en façade avant ; que chacune bénéficie de l'éclairage naturel suffisant ; que l'on retrouve également à cet étage une salle de bain partagée et deux bureaux ;

5. Considérant que quatre chambres sont aménagées au 2^{ème} étage ; qu'elles sont réparties en façade avant (deux) et en façade arrière (deux) et mesurent respectivement 14,1 m², 11,7 m², 11,3 m² et 8,7 m² ; qu'elles bénéficient d'un éclairage naturel suffisant, à l'exception de la chambre 4 qui bénéficie d'une superficie éclairante inférieure au 5^{ème} de sa superficie (1,2 m² au lieu de 1,74 m²), ce qui reste néanmoins acceptable ;
6. Considérant que quatre WC séparés et deux salles de douche sont également intégrées à ce 2^{ème} étage ;
7. Considérant que le 3^{ème} étage, sous combles, abrite bureaux, salle polyvalente, débarras et espace en mezzanine sous toiture ;
8. Considérant que, en sous-toiture, un espace « studio » figure sur les plans ; qu'il convient de renommer cet espace comme '*espace non habitable*' afin d'éviter toute confusion quant à son usage ;
9. Considérant que le bâtiment arrière est aménagé en bureaux et locaux polyvalents ;
10. Considérant, au vu de ce qui précède, que le bâtiment dispose de sept chambres pouvant accueillir autant de jeunes ainsi que d'un bureau/chambre pour un éducateur, de cinq WC et de trois salles de douche, ce qui permet un usage cohérent et qualitatif de l'établissement ; qu'une série de bureaux et salles polyvalentes permettent un usage flexible de cet équipement ; que vu les consommations potentiellement importantes, l'installation d'une citerne de récupération d'eau pluviale raccordée à plusieurs WC serait pertinente ;
11. Considérant, enfin, que les cheminées sont préservées et que les murs structurants les espaces d'origine sont maintenus ; que la division des espaces est réalisée avec des cloisons ; qu'il convient de s'assurer que les moulures et décors d'origine soient préservés afin de garantir une réversibilité et une reconversion des espaces ;

FACADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que cet Hôtel particulier de style néoclassique et de composition symétrique est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional ;
2. Considérant que les plans de la façade avant sont lacunaires (ferronneries, moulures, éléments de décor, châssis en bois, ...) et qu'il y a lieu de les compléter ;
3. Considérant que l'auvent présent en situation existante porte préjudice aux caractéristiques patrimoniales de l'immeuble et qu'il y a lieu de le supprimer ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que la zone de cours et jardins est revêtue de pavés et de dalles en béton et est donc complètement imperméable (en situation de droit) ; que, dans le cadre de la reconversion de ces bâtiments et de la mise en conformité de l'annexe (entraînant une densification du bâti), il conviendrait d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot en proposant une perméabilisation de la zone d'au moins 50 % ; que vu l'importance du choix des espèces, il y aura lieu pour les aménagements végétaux de la zone de cour et jardin de s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
3. Considérant que la création de surfaces de pleine terre et plantées permettrait de préserver l'écoulement naturel des eaux de pluie et de diminuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

CHANTIER :

1. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
2. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500m², il convient de prendre contact avec la cellule Environnement de la Commune afin de déterminer si une déclaration de classe 3 est nécessaire avant leur entame.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- renommer l'espace « studio » en « espace non habitable » ;
- perméabiliser au moins 50 % de la zone de cours et jardin, en pleine terre et plantée, et adapter l'annexe 1 (formulaire de demande de permis) en conséquence ;
- préservé les éléments de décors intérieurs d'origine (cheminées et moulures) en assurant la réversibilité des travaux de cloisonnement projetés ;
- représenter la façade avant de manière détaillée (ferronneries, porte d'entrée ouvragée, châssis, ...) ;
- supprimer l'auvent en façade avant.

PLACE DE LA PATRIE 16

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2022/992=206/016

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements et locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière) et un bâtiment arrière (activité productive),

régulariser la construction d'annexes, le changement d'affectation d'une partie du bâtiment arrière en logement et les modifications en façade avant, mettre en conformité l'escalier commun, changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers commerce, revoir l'aménagement des trois logements existants et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements et locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière) et un bâtiment arrière (activité productive) :
 - 1) régulariser :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
 - la construction d'une annexe sur deux niveaux,
 - le changement d'affectation d'une partie du bâtiment arrière en logement,
 - mettre en conformité l'escalier commun,
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers commerce (type de commerce non-connu), en dérogation à l'art. 9 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (entrée commerce non-conforme) et à l'art. 14 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (accès distinct aux étages),
 - revoir l'aménagement des trois logements, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (un local habitable non-conforme en termes d'éclairage),
 - modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (deux vitrines), en dérogation à l'art. 7 (remplacement des châssis non-conforme) et à l'art. 24 (dispositifs de fermeture des baies non-conforme) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 juin 1922 en vue de " construire une maison avec atelier " ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 mars 1931 en vue de " construire une annexe " ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1931 en vue de " surélever l'immeuble " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 juillet 1935 en vue de " construire des terrasses " ;
5. Vu le permis d'environnement de 1983 en vue de " exploiter le rez-de-chaussée comme accessoire à l'activité de l'arrière-bâtiment " ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 11 janvier 2022 suite à la demande visant à " régulariser le changement d'affectation de l'activité productive en logement (1 logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant et 1 logement dans le bâtiment arrière - passer de 3 à 5 logements), l'annexe située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et les modifications esthétiques en façade avant, revoir l'aménagement des 3 logements existants dans le bâtiment avant " ;
7. Vu le procès-verbal du 2 décembre 2019 et la mise en demeure du 4 décembre 2019 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification du nombre de logements (huit en lieu et place de trois) sur l'ensemble de la parcelle incluant une modification de destination du bâtiment arrière (activité productive en logement),
 - 2) la construction d'annexes,
 - 3) la fermeture des balcons en façade arrière,
 - 4) la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 18 septembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2021.0464/2) ;
4. Vu la situation régulière du bâtiment avant, à savoir :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière,
 - 3) au premier étage : un appartement 1 chambre,
 - 4) au deuxième étage : un appartement 1 chambre,
 - 5) au troisième étage : un appartement 1 chambre;
1. Vu la situation régulière du bâtiment arrière, à savoir une activité productive ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente du fait du nombre de logements proposés (trois au lieu de cinq), des balcons remis en pristin état et de l'aménagement de la zone de cours et jardins ;
2. Considérant que la nouvelle répartition du bâtiment avant est la suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoire aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 3) au premier étage : un appartement 3 chambres,
 - 4) au deuxième étage : un appartement 1 chambre,
 - 5) au troisième étage un appartement 1 chambre ;
1. Considérant que la nouvelle répartition du bâtiment arrière est la suivante :
 - 1) au rez-de-chaussée : locaux accessoires au commerce du bâtiment avant,
 - 2) au premier : logement (extension du logement situé au 1^{er} étage du bâtiment avant) ;

VOLUME / TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que les annexes s'inscrivent dans les gabarits autorisables et que celle du rez-de-chaussée permet de relier les parties avant et arrière du commerce projeté (espace de vente dans la partie avant et stockage en partie arrière) ;
2. Considérant que l'escalier commun a été modifié ou exécuté différemment des plans d'origine ;
3. Considérant que l'extension du logement dans l'annexe sur deux niveaux nécessite la modification des paliers ;

COMMERCE (126,9 m²) :

1. Considérant que le bien se situe en zone mixte et le long d'un liseré commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, dès lors, l'affectation proposée (commerce) est conforme aux prescriptions y applicables ;
2. Considérant que le commerce s'étend sur l'entièreté du rez-de-chaussée mais que l'on ne connaît ni l'enseigne ni le type de commerce envisagé ;
3. Considérant que l'absence d'entrée indépendante depuis la rue pour le commerce constitue une dérogation à l'art. 9 du Titre I du RRU et à l'art. 14 du Titre I du RCU et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
4. Considérant que, pour le bon fonctionnement du commerce, l'accès au stockage ne peut être réduit et que la double porte devrait être maintenue ;
5. Considérant que l'espace extérieur ne peut pas servir à des fins commerciales ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que le logement du premier étage est étendu dans les combles du bâtiment arrière afin d'en faire un appartement 3 chambres ;
2. Considérant que la plus petite chambre de ce logement présente un infime déficit (0,76 m² au lieu de 0,77 m²) en éclairage naturel, qui ne sera pas perceptible ;
3. Considérant que les deux autres logements répondent aux normes d'habitabilité ;
4. Considérant que les balcons sont rouverts afin que chaque logement dispose d'un espace extérieur côté jardin ;
5. Considérant que les trois appartements ainsi rénovés offrent de bonnes qualités d'habitabilité ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque unité de l'immeuble dispose d'un espace de rangement et de stockage privatif ;
2. Considérant que les compteurs sont aisés d'accès du fait qu'ils se situent dans le hall d'entrée de l'immeuble ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant qu'un jardin planté est prévu en lieu et place de la cour existante, ce qui améliore les qualités végétales, esthétiques et paysagères de la zone de cours et jardins ;
3. Considérant que la perméabilité de la parcelle est améliorée grâce à la création de pleine terre mais que les informations reprises dans l'annexe 1 sont incorrectes en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation ;
4. Considérant qu'il est regrettable qu'aucun des logements n'en ai la jouissance ;
5. Considérant que cet espace ne peut servir de support à toute forme de dépôt quelconque ou placement d'installations techniques, et ce afin d'en garantir la qualité ;
6. Considérant que vu l'importance du choix des espèces, il y aura lieu pour les aménagements végétaux du jardin de s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; que par ailleurs la reprise d'une partie des eaux de toiture par infiltration dans ce jardin serait possible et participerait à soulager le réseau d'égouttage ; qu'à ce sujet un contact peut être pris avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;

FACADE AVANT

1. Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée de la façade avant ;
2. Considérant que deux vitrines sont prévues en lieu et place des deux châssis existants ;
3. Considérant qu'elles sont en PVC de couleur noire afin de s'harmoniser avec les châssis des étages ; cependant qu'il serait préférable de proposer des vitrines dont les profils ne soient pas plus larges que ceux des châssis aux étages supérieurs ;
4. Considérant que, au vu de la hauteur des vitrines et de la division des châssis aux étages, il serait souhaitable qu'il y ait des impostes vitrées à toutes les menuiseries extérieures de cet immeuble ;
5. Considérant qu'une des deux vitrines devrait être remplacée par une porte afin que le commerce soit accessible de manière indépendante ;

6. Considérant, sur base du reportage photographique fourni, que les châssis disposent d'un dispositif de fermeture apparent ;
7. Considérant que ces caissons nuisent à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
8. Considérant que la création des vitrines en façade avant ne nécessite pas la suppression des deux soupiraux ;

ENSEIGNES :

1. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a donc lieu de, soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes ;

HORS DEMANDE :

1. Considérant que d'autres modifications ont été apportées sans autorisation à la façade avant (corniche, châssis en PVC) ; que celles-ci sont reprises dans le procès-verbal du 2 décembre 2019 et qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis spécifique en vue, le cas échéant, de leur régularisation ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- revoir la façade avant au niveau du rez-de-chaussée en prévoyant un accès direct au commerce depuis la rue, en veillant à ce que la vitrine et la porte aient une imposte vitrée et en proposant des vitrines dont les profils ne sont pas plus larges que ceux des châssis des étages supérieurs, ainsi qu'un caisson à volet pas visible depuis l'espace public ;
- maintenir la double porte vers la zone d'accès au stockage du commerce au rez-de-chaussée ;
- corriger l'annexe 1 en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation de la parcelle ;
- étudier la gestion d'une partie des eaux de toiture (par ex. ancien atelier) au sein du jardin au moyen de dispositifs végétalisés (noue, jardin de pluie, etc.) ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE DES CERISIERS 8

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/188=037/006

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et quatre logements), rehausser le bâtiment d'un étage ainsi que les deux murs mitoyens afin d'aménager deux logements supplémentaires (passer de quatre à six unités d'habitation), réaménager le sous-sol pour les locaux communs et modifier la façade avant (nouvel étage)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 1

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- 1) le projet va induire d'importantes pertes de luminosité et d'aération à l'immeuble voisin au n° 4 ;
- 2) la circulation de l'air d'extraction des chaudières individuelles s'en verra également perturbée avec des conséquences potentielles sur la santé des habitants du n° 4 ;
- 3) l'immeuble n° 4, préexistant a priori à la construction du n° 6, ne devrait pas avoir à subir les nuisances de l'extension en hauteur de ce dernier.

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et quatre logements) :
- 1) rehausser le bâtiment d'un étage ainsi que les deux murs mitoyens afin d'aménager deux logements supplémentaires (passer de quatre à six unités d'habitation), en dérogation aux art. 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne, et hauteur de la toiture),
- 2) réaménager le sous-sol pour les locaux communs, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
- 3) modifier la façade avant avec ce nouvel étage, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis)

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 novembre 1932 visant à "bâtir une maison" ;
2. Vu le refus de permis de bâtir du 25 juillet 1973 suite à la demande visant à "créer un garage et un parking" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 6 juillet 1993 visant à "aménager deux emplacements de parcage dans la zone de

- recul" ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 février 2024 suite à la demande visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et quatre logements), rehausser le bâtiment de deux niveaux ainsi que le mitoyen droit afin de disposer de deux duplex (passer de quatre à six unités de logement), aménager la zone de recul, créer au 3^{ème} étage deux terrasses en partie avant et mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant » ;
 5. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 20 octobre 2023, attestant de l'existence de :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 3) aux 1^{er} et 2^{ème} étages : deux logements par étage ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet vise principalement à rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'aménager deux logements supplémentaires et, ainsi, passer de quatre à six unités d'habitation ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) au sous-sol arrière: locaux accessoires au commerce,
 - 2) au sous-sol avant: locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 3) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 4) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages: deux logements par étage ;

VOLUME ET HABITABILITE :

1. Considérant que la demande prévoit de rehausser le bâtiment d'un niveau en un volume à toiture plate, et ce afin de créer deux logements symétriques répartis de part et d'autre de la cage d'escalier au niveau du 3^{ème} étage ainsi créé ;
2. Considérant que ces deux logements sont conformes aux normes minimales d'habitabilité ;
3. Considérant cependant que l'ensemble des logements au sein de cet immeuble sont des logements une chambre et que la mixité des logements n'est dès lors pas assurée ;
4. Considérant que, tel que précisé dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme précédente, le bâtiment est proche de l'angle ; que l'immeuble voisin de gauche est édifié selon un plan triangulaire, le côté le plus court étant arqué (patio pour ventilation naturelle) et situé à une distance de +/- 3 m du volume projeté ;
5. Considérant que cette rehausse est réalisée dans la continuité de la façade avant mais que, toutefois, elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de droite au n° 10 (+/- 5,4 m) et en profondeur le profil mitoyen le moins profond de gauche (5,4 m au lieu des 3 m requis) ;
6. Considérant que le volume proposé, bien que réduit d'un étage par rapport au projet précédent, porte toujours atteinte au voisinage direct et induit des nuisances visuelles et un impact non négligeable sur l'éclairage naturel de celui-ci du fait de l'orientation de la parcelle, ce qui justifie difficilement la dérogation sollicitée ;
7. Considérant que la rehausse écrase et enclave encore les immeubles voisins de chaque côté et s'inscrit en rupture avec le bâti existant (morphologie, typologie, matériaux...) ; que, dès lors, elle ne présente pas une intégration satisfaisante ;
8. Considérant que le projet prévoit l'utilisation de pompe à chaleur pour les nouveaux logements ; que les unités extérieures sont prévues en toitures ; qu'il y a lieu de s'assurer que les normes de bruit de voisinage soient respectées en tout temps et qu'au besoin, des dispositifs de protection acoustiques seraient nécessaires, notamment vu la proximité de la façade arrière du n°4 ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol ;
2. Considérant que le local commun pour les vélos et poussettes se situe au sous-sol et qu'il est accessible depuis la cour en façade arrière ;

TOITURE VEGETALISEE :

1. Considérant que la nouvelle toiture plate est végétalisée sous forme de toiture extensive ; qu'elle est représentée en coupe mais pas en plan et qu'il y a lieu d'y remédier ; que la citerne de réutilisation des eaux pluviales existante est conservée et qu'il est prévu qu'elle soit utilisée pour les sanitaires des deux nouveaux logements ; que le projet améliore de ce fait la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle (GIEP) ;
2. Considérant que le demandeur déclare en séance de Commission de concertation que la citerne présente en situation de droit n'existe plus ou n'a jamais existé ; qu'il y a lieu d'en prévoir une nouvelle ou de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales, conformément au RCU de Schaerbeek ;

FAÇADE :

1. Considérant, pour rappel, que cet immeuble signé de l'architecte Léon JANLET et construit en 1933 est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il y a donc lieu de traiter avec grande attention les aspects liés à son esthétique ;
2. Considérant que la rehausse est réalisée en crépi sur isolant de ton blanc ; que les châssis projetés sont en PVC de ton gris clair ; que ceux-ci nuisent à l'esthétique générale du quartier ;
3. Considérant que le reste de la façade avant ainsi que la zone de recul ne font pas partie de la présente demande mais que pour rappel, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, les différentes ouvertures ne respectent ni le dessin ni la

matérialité d'origine ; que les menuiseries situées au 2^{ème} étage sont en PVC, en lieu et place du bois et en dérogation au RCU ; que la zone de recul actuelle ne respecte pas non plus la réglementation en vigueur ;

4. Considérant que ces modifications devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte en vue, le cas échéant, de leur régularisation ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le projet tel que présenté, bien que réduit d'un niveau par rapport à la demande de permis précédente, impacte encore fortement l'éclairage naturel des immeubles voisins et entraîne une densification importante en termes de nombre d'unités de logement au sein du bâtiment existant ; qu'une telle rehausse n'est dès lors pas autorisable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE VICTOR OUDART 19

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/165=280/019

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale avec un garage au rez-de-chaussée, démolir une partie de la toiture arrière, construire des annexes sur trois niveaux en partie arrière (du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage), réaménager le logement, rehausser les murs mitoyens des deux côtés, isoler (par l'extérieur) les toitures plates et les façades arrière, placer deux conduits de cheminée à l'arrière, aménager une terrasse au 2^{ème} étage à l'arrière côté gauche, installer des panneaux solaires sur les toitures plates aux 1^{er} et 2^{ème} étages, réaliser des travaux structurels, modifier la façade avant et modifier la zone de jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 1

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- 1) la création d'un volume dépassant le niveau de l'immeuble voisin au n°21 de plus de 4,75 m et le niveau de la clôture de plus de 1,50 m, va avoir pour conséquence de créer un ombrage au niveau des pièces de vie et sur la terrasse au rez-de-chaussée de cette parcelle ; une étude d'ensoleillement promise n'est pas présente au dossier et la seule capture d'écran (période de l'année, heure ?) apportée ne permet absolument pas de démontrer l'absence d'impact ;
- 2) le gabarit du rez-de-chaussée, dépassant en profondeur le bien de l'immeuble voisin au n°21, et en hauteur la clôture séparant les deux parcelles, va générer un obstacle visuel augmentant la sensation d'enclavement de la parcelle voisine, principalement au niveau de la terrasse au rez-de-chaussée ;
- 3) l'augmentation de la profondeur de l'immeuble, cumulée à la création de volumes en escalier, va avoir pour conséquence de générer des vues – jusqu'aujourd'hui inexistantes – vers la même parcelle voisine et le jardin en particulier ;
- 4) au vu du contenu de la demande de permis, il est fort à craindre que les deux bouches d'extraction d'air présentes sur le mur privatif du même voisin ne soient obturées, les demandeurs de permis ne disposant d'aucune autorisation pour obturer ces bouches d'aération ;
- 5) les demandes de dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6 ne sont pas suffisamment justifiées et les motifs ne se sont ni légitimes ni raisonnables au regard des inconvénients subis, principalement en terme de perte d'ensoleillement et de lumière pour le voisin ;
- 6) il en résulte que le projet n'est pas de nature à correspondre au bon aménagement des lieux ;

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale avec un garage au rez-de-chaussée :

- 1) démolir une partie de la toiture arrière,
- 2) construire des annexes sur trois niveaux en partie arrière avec :
 - au rez-de-chaussée, une annexe de 63,55 m², en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur la construction annexe),
 - au 1^{er} étage, une annexe de 51,76 m², en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur de la construction annexe),
 - au 2^{ème} étage une annexe de 10,62 m², en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur de la construction annexe),

- réaménager le logement, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
- rehausser les murs mitoyens des deux côtés, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
- isoler les toitures plates et la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
- placer deux conduits de cheminée à l'arrière du bâtiment, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
- aménager une terrasse au 2^{ème} étage à l'arrière côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
- installer des panneaux solaires sur les toitures plates aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
- réaliser des travaux structurels (démolition et création de murs porteurs, ouvertures de baies),
- modifier la façade avant (remplacement des châssis en PVC blanc par des châssis en bois bleu),
- modifier la zone de jardin ;

Historique :

1. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 3 juillet 1925 visant à « construire un garage avec une habitation » ;
2. Vu la situation régulière du bien, à savoir un logement unifamilial avec un garage au rez-de-chaussée ;

Préambule :

1. Considérant que, en situation licite, la superficie de l'immeuble est de 171,75 m², dont +/- 77 m² de superficie habitable du fait que le garage occupe l'entièreté du rez-de-chaussée ;
2. Considérant que, en situation projetée, la superficie du bien est portée à 297,68 m² avec l'aménagement d'un logement unifamilial composé de quatre chambres ;

Situation projetée :

1. Considérant que, en partie avant (côté droit), le garage est converti en espace de parking pour un véhicule électrique et deux emplacements vélos ; que, du côté gauche, la cage d'escalier est conservée ; qu'une ouverture dans la baie permet de créer un accès vers un vestiaire et le nouvel espace de jour (cuisine et séjour) ;
2. Considérant que la nouvelle annexe dans laquelle se trouve la cuisine et le séjour déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse en hauteur le profil mitoyen du bien sis au n° 21 de plus de 3 m et entraîne une rehausse du mur mitoyen de 1,80 m ; que cela occasionne par ailleurs une perte d'ensevelissement de la parcelle voisine ;
3. Considérant que cette annexe vient doubler l'emprise au sol de l'immeuble, ce qui diminue considérablement la zone de jardin et contrevient à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à végétaliser en priorité les intérieurs d'îlot ;
4. Considérant que le gabarit de cette extension est très conséquent ; que, en termes d'aménagement, le dédoublement de la circulation entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage avec le nouvel escalier occupe beaucoup d'espace et n'est pas primordial étant donné qu'il existe déjà une cage d'escalier fonctionnelle au sein de cette maison ;
5. Considérant qu'une réduction de la profondeur et de la hauteur de cette annexe ne porterait pas atteinte à la qualité du logement et contribuerait à préserver la végétalisation de l'intérieur d'îlot ; que, dès lors, il y a lieu de limiter l'emprise de cette annexe au profil mitoyen de gauche (rue Victor Oudart n° 21) ;
6. Considérant qu'une nouvelle annexe prend place au 1^{er} étage en partie arrière ; que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits autorisables ; qu'elle entraîne par ailleurs une rehausse de 1,60 m du mur mitoyen avec le bien sis au n° 9 ;
7. Considérant qu'une chambre de 24,76 m² prend place au sein de cette annexe ; que la hauteur sous plafond de cette pièce est inférieure à 2,50 m (2,475 m) ; que, s'agissant d'un nouvel espace habitable, la demande de dérogation ne peut être rencontrée favorablement ;
8. Considérant que cette annexe est également démesurée, la moitié de sa superficie étant occupée par des espaces non habitables (dressing et cage d'escalier) ; que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
9. Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'en revoir l'aménagement et de proposer une annexe qui s'inscrit dans les gabarits admissibles ;
10. Considérant que, au 1^{er} étage, le bureau situé à l'avant côté droit déroge en termes d'éclairage naturel (1,9 m² au lieu de 2,4 m² de superficies nettes éclairantes) ; que, toutefois, cela est dû à la dimension des châssis d'origine et qu'il n'est pas souhaitable de les agrandir afin de préserver la composition de la façade avant ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
11. Considérant que l'annexe du 2^{ème} étage déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que la toiture dépasse de plus de 3 m en profondeur et en hauteur le profil mitoyen le moins profond (immeuble sis au n° 9) ; que, toutefois, ce volume se situe en retrait latéral de 3 m par rapport la parcelle mitoyenne et que, dès lors, les dérogations peuvent être accordées ;
12. Considérant que, au 2^{ème} étage, la chambre 4 située à l'avant côté droit dispose d'un éclairage naturel insuffisant (0,74 m² au lieu de 2,2 m² de superficie nette éclairante) ; que, au vu de l'ampleur des travaux nécessaires à la création de nouveaux espaces habitables, il y a lieu de prévoir de meilleures conditions d'éclairage, notamment via le placement d'une fenêtre de toit (intervention non soumise à permis d'urbanisme) ;
13. Considérant par ailleurs que l'ouverture de la cloison entre la chambre 2 et la cage d'escalier nuit à l'intimité de la chambre à coucher et qu'il y a donc lieu de maintenir cette cloison fermée ou de transformer la chambre un bureau ;

Terrasse :

1. Considérant que l'emprise de la terrasse au 2^{ème} étage déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (immeuble sis au n° 9) ; que, toutefois, celle-ci est positionnée de manière à respecter un retrait latéral de 3 m par rapport au profil mitoyen et que, dès lors, la demande de dérogation peut être rencontrée favorablement ; que, de surcroît, cette terrasse est conforme au Code civil ;

Isolation :

1. Considérant que l'enveloppe du bâtiment est isolée au niveau des toitures et de la façade arrière ;
2. Considérant que le volume engendré par l'isolation au niveau du rez-de-chaussée déroge à la réglementation urbanistique en ce qu'il dépasse les profils mitoyens ; que l'annexe en question est trop conséquente en volumétrie ; que, par conséquent, la dérogation ne peut être accordée et qu'il y a lieu d'intégrer le volume d'isolation dans les gabarits admissibles ;
3. Considérant qu'il en va de même pour les volumes d'isolation au 1^{er} étage, qu'il y a également lieu d'intégrer dans les gabarits admissibles ;
4. Considérant que les volumes d'isolation au 2^{ème} étage dérogent également à la réglementation urbanistique en vigueur de par leur dépassement du profil mitoyen le moins profond, mais que cela reste minime ; que, par ailleurs, l'isolation projetée améliore les performances énergétiques du bâtiment, ce qui est qualitatif ; que, dès lors, la demande de dérogations est ici justifiée ;

Panneaux solaires :

1. Considérant que l'implantation des panneaux solaires sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, tenant compte des remarques du volume de l'annexe, la demande de dérogations ne peut être favorable et qu'il y a lieu de revoir leurs emplacements ;
2. Considérant que l'implantation des panneaux solaires au 2^{ème} étage bien qu'elle soit également en dérogation ne crée pas de nuisances et que dès lors la demande est accordable ;

Toiture végétalisée :

1. Considérant que les informations concernant les toitures végétalisées sont lacunaires et qu'il y a lieu de préciser les couches de substrat prévues ;
2. Considérant par ailleurs que les panneaux solaires et les toitures végétalisées sont compatibles ;

Cheminées :

1. Considérant que la cheminée de ventilation déroge à la réglementation urbanistique en vigueur mais que, toutefois, celle-ci est située à 3 m de part et d'autre des mitoyens ; que, de plus, le dépassement est minime et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
2. Considérant que le conduit de cheminée en partie arrière (côté gauche) et son système de fixation dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que leur implantation ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; que, s'agissant d'une cheminée pour poêle, celle-ci est susceptible de créer des désagréments pour le voisinage (pollution et nuisances olfactives) et qu'il y a donc lieu de, soit intégrer le conduit dans la zone des gabarits admissibles, soit le supprimer ;

Citerne de récupération des eaux pluviales :

1. Considérant qu'une nouvelle citerne de réutilisation des eaux pluviales, d'une capacité de 5 m³, est enfouie en partie arrière du jardin et que celle-ci est raccordée aux WC et à la buanderie, ce qui est qualitatif ;
2. Considérant qu'il est nécessaire de connecter le trop-plein de cette citerne à un dispositif infiltrant plutôt qu'au réseau d'égouttage afin de maximiser le renvoi de ces eaux au milieu naturel ;

Zone de cour et de jardin :

1. Considérant que les problèmes d'inondation, entre autres du fait de l'imperméabilisation des sols, vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que la superficie de la zone de cour et de jardin en situation de droit est de +/- 164 m² et que cette surface est réduite à +/- 97 m² en situation projetée ;
3. Considérant donc que le projet entraîne une augmentation du taux d'imperméabilisation, le portant de 52 à 73% ;
4. Considérant que le chemin en asphalte qui mène de la maison vers l'abri de jardin en fond de parcelle est supprimé et qu'il est proposé d'aménager une terrasse et un chemin en dolomie sur une superficie de 27,7 m², ainsi qu'une zone en pleine terre de 69,9 m² ;
5. Considérant, pour rappel, que la prescription générale 0.6 du PRAS impose la végétalisation et l'amélioration des qualités paysagères des intérieurs d'îlot ; que cela contribue, entre autres, à une meilleure gestion des eaux pluviales par l'infiltration vers la nappe phréatique et réduit les risques liés au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et qu'il y a lieu de développer un projet en ce sens ;
6. Considérant qu'il serait pertinent, sur ce type de parcelle, de rediriger les eaux pluviales des surfaces imperméables vers un dispositif d'infiltration végétalisé à l'air libre (noue, jardin de pluie, ...) dans la zone de jardin afin de favoriser leur infiltration et, ainsi, soulager le système d'égouttage ;
7. Considérant qu'il y a lieu d'exploiter les outils mis à disposition par Bruxelles Environnement afin de dimensionner correctement les dispositifs de gestion des eaux de pluie (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation) ;
8. Considérant qu'il y a lieu de prévoir des pavements à joints ouverts pour la terrasse et le chemin d'accès vers l'abri de jardin, toujours dans le but d'améliorer l'infiltration des eaux de pluies sur la parcelle ;

Façade avant :

1. Considérant que les châssis existants en PVC situés aux étages sont remplacés par des châssis en bois de ton bleu ; que leur forme est identique à celle de la situation de droit mais que, toutefois, la division des châssis au 2^{ème} étage est modifiée (suppression des petits-bois) ; que, néanmoins, cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
2. Considérant que les portes de garage et d'entrée sont en bois et correspondent à celles de la situation de droit ; que celles-ci sont peintes en bleu ;
3. Considérant que les ferronneries décoratives sont conservées et que les caractéristiques originelles de la façade sont bien préservées, ce qui est qualitatif ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- réduire la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée afin de l'aligner avec le profil mitoyen de gauche (bien sis rue Victor Oudart n° 31) ;
- revoir l'aménagement du 1er étage en partie arrière de manière à ce que le volume ne dépasse pas le profil mitoyen de gauche (bien sis rue Victor Oudart n° 31) et ne dépasse pas de plus de 3 m le profil mitoyen de droite (bien sis rue Victor Oudart n°9), sauf exception moyennant un retrait latéral de 3 m ;
- prévoir un meilleur éclairage pour la chambre 4 afin de respecter 1/5ème de superficie nette éclairante ;
- prévoir une hauteur sous plafond minimum de 2,50 m pour la chambre 1 ;
- prévoir une cloison entre la cage d'escalier et la chambre 2 ou prévoir un bureau ;
- repositionner la cheminée du poêle afin de l'inscrire dans les gabarits admissibles ou la supprimer ;
- préciser le type et la couche de substrat au droit des toitures végétalisées ;
- prévoir un dispositif d'infiltration végétalisé à l'air libre (noue, jardin de pluie, ...) dans la zone de jardin dimensionné correctement en exploitant les outils mis à disposition par Bruxelles Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation) et fournir une note de dimensionnement et un schéma hydraulique à cet effet ;
- prévoir la connection du trop-plein de la citerne de réutilisation des eaux de pluie à un dispositif infiltrant ;
- prévoir des pavements à joints ouverts pour la terrasse et le chemin d'accès à l'abri de jardin.

AVENUE HUART HAMOIR 28

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/143=141/028

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, au 4ème étage, mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de quatre à cinq unités d'habitation) et la modification de l'aspect architectural de la façade avant, construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements, au 4^{ème} étage :
 - 1) mettre en conformité :
 - l'ajout d'un logement (passer de quatre à cinq unités d'habitation), en dérogation aux art. 3, 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficies minimales, éclairage naturel et local vélos/poussettes) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade),
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - aménager une terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits admissibles) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (aménagement de terrasse en toiture plate),
 - réaliser des travaux structurels ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de 1923 visant à « construire une maison » ;
2. Vu la confirmation du 25 avril 2024, attestant de l'existence de quatre logements au sein de l'immeuble ;

3. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 octobre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2022.0068/2) ;
4. Considérant que la demande concerne uniquement le 4^{ème} étage de l'immeuble ;

REPARTITION :

1. Considérant que le projet vise l'ajout d'un logement, passant ainsi de quatre à cinq unités, et que la cage d'escalier est privatisée à cet effet à partir du 3^{ème} étage ;
2. Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble en situation, en droit, est de 485 m² ;
3. Considérant que, en situation projetée, la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :
 - 1) sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (niveau inchangé),
 - 2) rez-de-chaussée et étages 1 à 3 : un logement 2 chambres par niveau (niveaux inchangés),
 - 3) étage 4 (mansardé) : un nouveau logement 1 chambre (65 m²) ;

NOUVEAU LOGEMENT :

1. Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant de la toiture arrière ; que celle-ci répond aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
2. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 3^{ème} étage ; que son implantation déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits admissibles (dépassement en hauteur et en profondeur), n'est pas conforme au Code civil (moins d'1,90 m de la limite mitoyenne) et qu'une rehausse de mur mitoyen n'est pas acceptable ;
3. Considérant que, en termes d'aménagement intérieur, la chambre présente un déficit en éclairage naturel (2,25 m² au lieu de 2,90 m²) et que l'espace de vie ne possède pas la superficie minimale requise (26,5 m² au lieu de 28 m²) ; que cela est regrettable ;
4. Considérant que l'aménagement d'un logement indépendant entièrement sous combles entraîne des nuisances en termes de confort thermique et acoustique ; que cela n'est pas souhaitable ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en ce qui concerne l'aménagement du sous-sol et que, au vu des plans de la situation de droit, ce niveau dispose de suffisamment de locaux afin de respecter les règlements d'urbanisme en termes de rangement privatif par logement ;
2. Considérant qu'il est également nécessaire de garantir un accès permanent aux compteurs pour tous les occupants de l'immeuble ;
3. Considérant, en revanche, qu'aucun local dédié au stockage des vélos et des poussettes n'est prévu, ce qui constitue une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
4. Considérant, enfin, que les parties communes de cet immeuble ne sont pas adaptées à une augmentation du nombre de logements ;

FACADE :

1. Considérant que les châssis au 4^{ème} étage ont été modifiés quant à leur matériau et divisions, ce qui rompt la cohérence des travées de la façade ; que ceci n'est pas acceptable ;
2. Considérant que, selon les photographies fournies, l'imposte du châssis situé au 3^{ème} étage a été modifiée par le placement d'un panneau opaque et d'un système de ventilation extérieur ; que ce niveau ne fait pas partie de la présente demande mais que cette modification est soumise à permis d'urbanisme ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'améliore pas les qualités architecturales de l'immeuble ni l'habitabilité du bâtiment ; que l'ajout d'un logement entraîne une densification excessive et génère des dérogations trop importantes à la réglementation applicable ; que, en conséquence, le projet ne peut être accepté ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE ZÉNOBE GRAMME 97

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2022/833=290/097

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, modifier le nombre de logements (deux unités au lieu d'une) et mettre en conformité la construction d'une annexe au demi-sous-sol, l'isolation de la façade arrière (15 cm) et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) modifier le nombre de logements (deux unités au lieu d'une), en dérogation aux art. 3, 4, 10 & 13 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 8 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficies minimales, espaces de rangement privatif, hauteur sous plafond, éclairage naturel et accès aux compteurs),
 - 2) mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe au demi-sous-sol, en dérogation aux art. 4 & 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),
 - l'isolation de la façade arrière (15 cm), en dérogation aux art. 4 & 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 avril 1931 visant à « construire un atelier » ;
2. Vu le permis de démolir du 13 novembre 1986 visant à « démolir un arrière-bâtiment » ;
3. Vu la situation de droit, à savoir une maison unifamiliale ;
4. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27 septembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0691/1) ;

REPARTITION :

1. Considérant que le projet vise l'ajout d'un logement au sein de l'immeuble, passant ainsi de une à deux unités d'habitation, et que la cage d'escalier est privatisée à cet effet à partir du 1^{er} étage ;
2. Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble, en situation de droit, est de 211,5 m² ;
3. Considérant que la nouvelle répartition, en situation projetée, est la suivante :

- demi-sous-sol et rez-de-chaussée : un logement duplex avec jardin (106,5 m²),

1. Considérant que l'immeuble, en situation projetée, ne dispose pas de locaux communs ;

LOGEMENT SOUPLEX (sous-sol et rez-de-chaussée) :

1. Considérant que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant qu'une annexe (19 m²) a été construite au demi-sous-sol afin d'y aménager une cuisine ; que celle-ci déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; qu'elle dépasse de plus de 5 m le profil mitoyen du voisin le plus profond, ce qui génère un impact important sur les constructions voisines et affecte négativement les qualités végétales de l'intérieur d'îlot (imperméabilisation) ; que cela n'est pas envisageable ;
4. Considérant, entre autres, que la cuisine déroge en termes de hauteur sous plafond (2,40 m au lieu de 2,50 m), ce qui nuit à ses qualités d'habitabilité ;
5. Considérant que, au même niveau, une chambre donnant sur la voirie est prévue ; qu'elle déroge en termes de superficie minimale (12,9 m² au lieu de 14 m²) et d'éclairage naturel (déficit de 5 %) ; que l'écart avec les dimensions minimales requises est trop important ; que l'aménagement d'un espace de nuit à cet endroit n'est pas souhaitable (nuisances de la rue telles que bruit, odeurs et manque d'intimité) et que, dès lors, la demande de dérogations ne se justifie pas ;
6. Considérant que l'accès aux compteurs est privatisé pour ce logement ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela est regrettable ;

LOGEMENT DUPLEX (1^{er} et 2^{ème} étages) :

1. Considérant que l'espace de séjour présente un léger déficit en éclairage naturel (7,04 m² au lieu de 7,3 m²), ce qui est regrettable pour un logement nouvellement créé ;
2. Considérant qu'un petit espace de 1 m² est présent au 1^{er} étage et semble destiné au rangement privatif ; que ses dimensions sont toutefois insuffisantes afin de répondre aux besoins en rangement d'un logement 2 chambres ; que cela constitue par ailleurs une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur et ne peut être accepté ;
3. Considérant, au surplus, qu'il est regrettable que ce nouveau logement ne bénéficie pas d'un espace extérieur ;

PERFORMANCES ENERGETIQUES DU BATIMENT :

1. Considérant qu'une isolation de la façade arrière est prévue (15 cm) ; que, bien que celle-ci soit en dérogation (volumétrie additionnelle) à la réglementation, le dépassement en profondeur et hauteur ainsi induit est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

FACADE :

1. Considérant que cet immeuble fait partie d'un ensemble de sept maisons cohérentes de style Art-Déco et que, dès lors, une attention particulière doit être accordée à l'esthétique de la façade ;
2. Considérant que, selon les registres dont dispose l'administration, la façade présentait un crépi de cimentage gris avec des faux-joints ; que la proposition de parement est simplifiée par une mise en peinture homogène de ton clair, et ce sans tenir compte des faux-joints d'origine, ce qui est regrettable ; qu'il en va de même pour les éléments en saillie de cette façade ;
3. Considérant que les cache-boulins ont été supprimés, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur, et

- que cela n'est pas acceptable ;
4. Considérant que les menuiseries ont été modifiées en termes de matériau (PVC), ce qui dénature le style qualitatif de cette façade ;
 5. Considérant, enfin, que les ferronneries sont modifiées par un modèle simplifié et hétérogène, ce qui nuit également à l'harmonie de la façade ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que la parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0, ce qui implique qu'une reconnaissance de l'état du sol doit être exécutée par un expert en pollution du sol avant toute délivrance de permis (cf. Ordonnance régionale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués) ; que, à ce jour, il n'y a pas de reconnaissance réalisée et que le demandeur a fourni un engagement à introduire un tel document auprès de Bruxelles Environnement ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'améliore ni les qualités architecturales du bien ni son habitabilité ; que l'ajout d'un logement densifie fortement l'occupation de cet immeuble de petite taille (211 m²) ; que, en conséquence, le projet ne peut être autorisé ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE L'OPALE 106

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/134=202/106

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une lucarne dans le versant de toiture arrière, revoir l'aménagement intérieur du dernier étage et mettre en conformité l'imperméabilisation partielle de la zone de cours et jardins ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/12/2024 > 26/12/2024

Réactions / Reacties: 1

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) construire une lucarne dans le versant de toiture arrière,
 - 2) revoir l'aménagement intérieur du dernier étage, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
 - 3) mettre en conformité :
 - l'imperméabilisation partielle de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une superficie perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardins),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mars 1924 visant à « construire une maison » ;
2. Vu la confirmation du 1^{er} juin 2023, attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

LOGEMENT :

1. Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ; que celle-ci est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur et permet l'augmentation de la superficie du dernier niveau ;
2. Considérant que cet étage comporte une chambre, une salle de jeux (espace non-habitable) et une salle de douche ; que la chambre présente un déficit en éclairage naturel ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur mais que cette dérogation n'affecte pas l'habitabilité de la chambre et donc qu'elle est acceptable ;
3. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; qu'une isolation de la toiture par l'intérieur est prévue à cet effet, ainsi qu'une isolation extérieure de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ; que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme au sens de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit « de minime importance » ;
4. Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
5. Considérant que la terrasse située en zone de cours et jardins est étendue de manière latérale, supprimant de ce fait 15 m² de zone en pleine terre plantée, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et entraîne une

augmentation du taux d'imperméabilisation en le portant de 72 à 79 % ;

6. Considérant que les accès au bâtiment étaient déjà garantis en situation de droit grâce aux parties dallées de la terrasse et que, dès lors, la demande de dérogation ne se justifie pas ; qu'il y a donc lieu d'y remédier en respectant les plans de la situation de droit ;

FACADE :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et qu'une attention particulière doit par conséquent être accordée à l'esthétique de la façade ;
2. Considérant que la porte d'entrée dessinée en situation projetée ne représente pas les ferronneries remarquables mais que, en séance de Commission de concertation, le maintien de la porte telle qu'à l'origine est confirmé ;
3. Considérant que le matériau des châssis du 1^{er} étage a été modifié (PVC au lieu de bois), ce qui nuit à l'homogénéité de l'ensemble des menuiseries en bois existantes et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant par ailleurs que la division du châssis du 2^{ème} étage côté gauche a été modifiée mais que celle-ci s'accorde néanmoins avec la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer un aménagement de la zone de cours et jardins respectant la situation de droit ;
- prévoir, au 1er étage, des châssis en bois respectant les divisions d'origine ;
- représenter la porte d'entrée d'origine existante sur les plans de la façade avant.